

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las Inversiones Inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias constituyen un 59% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 21.589 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 221.650 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.</p> <p>El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la <i>Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)</i> de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.</p> <p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<p>Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 24 de febrero de 2020.

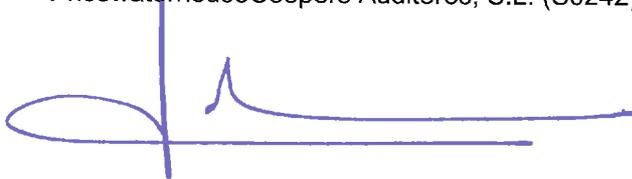
Periodo de contratación

La Junta General Universal de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2018 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados al Grupo se describen en la nota 20 de la memoria consolidada adjunta.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01068

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nota

Balance consolidado.

Cuenta de resultados consolidada.

Estado del resultado global consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

Estado de flujos de efectivo consolidado.

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

Anexo

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	136	63
Inversiones inmobiliarias	6	221.650	39.975
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	842	-
		222.628	40.038
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.204	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	303	12
Otros deudores	7, 8	322	-
Personal	7, 8	103	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8, 15	476	357
Otros activos financieros a corto plazo	7	303	-
Periodificaciones a corto plazo	7	158	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	153.967	57.970
Tesorería		153.967	57.970
		155.632	58.444
		378.260	98.482

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	284.294	100.063
Prima de emisión	10	5.769	-
Reservas	11	(9.924)	(3.553)
Acciones en patrimonio propias	10	(625)	(546)
Resultado del ejercicio		15.389	1.124
Otros instrumentos de patrimonio neto	17	5.610	-
Reserva de cobertura	11, 14	(735)	-
		299.778	97.088
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 12	72.427	-
Instrumentos financieros derivados	7, 14	735	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	956	-
		74.118	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 12	210	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	7	250	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	3.804	1.394
Acreeedores varios	12	2.314	764
Personal	12	135	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	1.355	630
Periodificaciones a corto plazo		100	-
		4.364	1.394
		378.260	98.482

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
Prestación de servicios	13	5.740	12
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	21.589	1.621
Gastos de personal	13, 17	(8.609)	(321)
Otros gastos de explotación	13	(2.543)	(186)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material		(33)	-
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(11)	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.133	1.124
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	13	(744)	-
RESULTADO FINANCIERO		(744)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.389	1.124
Impuesto sobre las ganancias		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	13	15.389	1.124
Ganancia básica y diluida por acción	10	1,05	0,33

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
Resultado del ejercicio	13	15.389	1.124
<u>Otro resultado global:</u>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(735)	-
Otros resultados		-	-
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	11	(735)	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		14.654	1.124
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		14.654	1.124

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Reservas por cobertura (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	TOTAL
SALDO 13 DE JUNIO DE 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.124	-	-	1.124
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	1.124	-	-	1.124
Constitución / Ampliación de capital	100.063	-	(3.553)	-	-	-	-	96.510
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	(546)	(546)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	100.063	-	(3.553)	-	-	-	(546)	95.964
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	100.063	-	(3.553)	-	1.124	-	(546)	97.088
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	100.063	-	(3.553)	-	1.124	-	(546)	97.088
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	15.389	-	-	15.389
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	(735)	-	-	-	(735)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(735)	15.389	-	-	14.654
Ampliación de capital	184.231	5.769	(7.572)	-	-	-	-	182.428
Otros movimientos	-	-	1.124	-	(1.124)	5.610	-	5.610
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	77	-	-	-	(79)	(2)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	184.231	5.769	(6.371)	-	(1.124)	5.610	(79)	188.036
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	284.294	5.769	(9.924)	(735)	15.389	5.610	(625)	299.778

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		15.389	1.124
Ajustes del resultado		(15.191)	(1.619)
Amortización del inmovilizado material	5	11	2
Gastos financieros	13	744	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(21.589)	(1.621)
Resultado de enajenaciones de Inmovilizado material		33	-
Otros ajustes al resultado	17	5.610	-
Cambios en el capital corriente		770	216
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(616)	(369)
Otros activos corrientes	8	(475)	(105)
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	1.419	690
Otros pasivos corrientes		250	-
Otros activos y pasivos no corrientes		192	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		968	(279)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(160.203)	(37.439)
Inmovilizado material	5	(116)	(65)
Inversiones inmobiliarias	6	(160.087)	(37.374)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(160.203)	(37.439)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		182.426	95.964
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	182.428	96.510
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(1.487)	(555)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	1.485	9
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		72.806	(276)
Deuda con entidades de crédito	11	103.203	-
Devolución deuda con entidades de crédito	11	(30.000)	-
Pago de intereses		(397)	-
Deudas con características especiales	20	-	(276)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		255.232	95.688
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		95.997	57.970
Efectivo al inicio del ejercicio		57.970	-
Efectivo al final del ejercicio	9	153.967	57.970

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o la “Sociedad dominante”) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social y fiscal se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid. Durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado su domicilio desde la calle Fernando el Santo, 15, 28010, Madrid.

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2018 fueron formuladas el 23 de enero de 2019 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de marzo de 2019.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

La sociedad Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre con la denominación Árima Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019 adquiriendo la denominación actual. En el momento de su constitución, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el período presentado salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 19 de febrero de 2020.

2.2 Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de resultados consolidada, estado de resultados global consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y memoria consolidada corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, mientras que el ejercicio 2018 corresponde al período iniciado el 13 de junio de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. Por ello, no son comparativas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir de enero de 2019:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Definición de materialidad e importancia relativa”.
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia”.

La potencial aplicación de estas normas y modificaciones no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

2.4 Uso de estimaciones

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

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

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

2.5 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados consolidada.

2.6 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Comité de Inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.7 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital, o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se describe en la Nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

2.8 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. El porcentaje de amortización basado en las vidas útiles estimadas es:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.10 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Ellas se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

2.11 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devenguen intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en pérdidas y ganancias cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.12 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 14). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.13 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.14 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores leyes, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Hasta el ejercicio financiero 2018, los arrendamientos de inmovilizado material (las oficinas) se clasificaban como arrendamientos operativos. A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento.

Tras el análisis realizado por la Dirección y teniendo en cuenta que el Grupo sólo actúa como arrendatario en el contrato en el que alquila las oficinas donde desarrolla su actividad y los términos de éste (duración, metros cuadrados alquilados, prórrogas, importes, etc.) se ha concluido que el impacto del reconocimiento del activo y pasivo descontado al tipo de interés implícito no es significativo teniendo en cuenta su estructura de balance consolidado y obligaciones financieras incluidas en las financiaciones. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 389 miles de euros (19 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.17 Pagos basados en acciones

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan. Con la excepción del primer periodo de devengo que comprende desde la salida a Bolsa de la Sociedad dominante hasta el 30 de junio de 2020.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total al accionista sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos, excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada a la generación de retorno al accionista obtenido a través de la gestión activa y no por el volumen de la cartera.

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior al 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho porcentaje.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente) y, se liquida mediante la entrega de acciones. El equipo podrá disponer de las acciones recibidas transcurridos los siguientes periodos: un tercio de las acciones transcurridos doce meses, un tercio transcurridos dieciocho meses y un tercio transcurridos veinticuatro meses.

2.18 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.20 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad. La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 6 y Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto en términos nominales de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 54.244 miles de euros.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero 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, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	31.12.2019	31.12.2018
Deuda Financiera	72.637	-
Patrimonio Neto	299.778	97.088
Apalancamiento	19,50%	-%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 31 de diciembre de 2019 el apalancamiento ha ascendido a un 19,50% dada la financiación firmada en el ejercicio.

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	221.650	-	221.650
Total activos	-	221.650	-	221.650
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	735	-	735
Total Pasivos	-	735	-	735

31 de diciembre de 2018

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

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante son la máxima instancia en la 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.

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	4.519	1.221	-	5.740
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	16.138	5.451	-	21.589
Gastos operativos	(1.295)	(108)	(9.749)	(11.152)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material	-	-	(33)	(33)
Amortización del inmovilizado material	-	-	(11)	(11)
Resultado de explotación	19.362	6.564	(9.793)	16.133
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(608)	-	(136)	(744)
Resultado financiero	(608)	-	(136)	(744)
Resultado antes de impuestos	18.754	6.564	(9.929)	15.389
Impuestos sobre ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	18.754	6.564	(9.929)	15.389

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
31 de diciembre de 2018

	Miles de euros		
	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	12	-	12
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.621	-	1.621
Gastos operativos	-	(507)	(507)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	-	(2)	(2)
Resultado de explotación	1.633	(509)	1.124
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	-	-
Resultado financiero	-	-	-
Resultado antes de impuestos	1.633	(509)	1.124
Impuestos sobre ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	1.633	(509)	1.124

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	199.627	22.836	165	222.628
Inversiones inmobiliarias	199.150	22.500	-	221.650
Otros activos no corrientes	477	336	165	978
Activos corrientes	2.769	403	152.460	155.632
Pasivos no corrientes	73.744	374	-	74.118
Pasivos corrientes	2.620	8	1.736	4.364

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
31 de diciembre de 2018

	Miles de euros		
	Oficinas	Corporativo	Total
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	39.975	-	39.975
Otros activos no corrientes	-	63	63
Activos corrientes	12	58.432	58.444
Pasivos corrientes	974	420	1.394

5. 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 13.06.2018	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	-	-
Altas	65	65
Dotación para la amortización	(2)	(2)
Saldo a 31.12.2018	63	63
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
Valor neto contable	63	63
Altas	121	121
Bajas	(40)	(40)
Dotación para la amortización	(11)	(11)
Bajas de dotación a la amortización	3	3
Saldo a 31.12.2019	136	136
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor neto contable	136	136

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
Saldo a 13.06.2018	-
Adquisiciones	32.079
Inversiones inmobiliarias en curso	6.275
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.621
Saldo a 31.12.2018	39.975
Adquisiciones	158.471
Inversiones inmobiliarias en curso	1.615
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	21.589
Saldo a 31.12.2019	221.650

Durante el ejercicio 2018, el Grupo realizó la de adquisición de dos activos inmobiliarios de oficinas por un importe de 31.000 miles de euros (sin incluir costes de adquisición) ubicados en pleno distrito de negocios del centro de Madrid: en la calle María de Molina, esquina con Príncipe de Vergara, y en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII.

En el mes de enero de 2019 el Grupo formalizó la adquisición de dos edificios de oficinas ejecutando el compromiso de compra vinculante firmado en diciembre de 2018 y por el que realizó un pago de arras por importe de 6.275 miles de euros (clasificados bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias en curso" a 31 de diciembre de 2018). La adquisición ha supuesto una inversión final de 62.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición), que corresponde a dos edificios de oficinas que suman una superficie bruta alquilable conjunta de 20.200 m² y 395 plazas de aparcamiento en las zonas de negocios más consolidadas del noreste de Madrid: en el eje urbano M30-A2 y en el parque empresarial de Cristalia, en el distrito de negocios de Campo de las Naciones.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Posteriormente, durante el ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado la adquisición de tres activos inmobiliarios de oficinas y uno logístico por un importe total de 97.608 miles de euros (sin incluir costes de adquisición): una planta y media de oficinas en la calle María de Molina (Madrid), adquiridas el 28 de febrero de 2019, una nave en el municipio de San Agustín de Guadalix, adquirida el 12 de abril de 2019, un edificio en la calle Ramírez de Arellano, 21 (Madrid), adquirido el 28 de junio de 2019 y un edificio de oficinas en la Vía de los Poblados, 7 (Madrid), adquirido el 30 de diciembre de 2019. La nave logística en Guadalix suma una superficie bruta alquilable de 25.694 m² y se encuentra alquilada íntegramente a una de las mayores empresas de distribución alimentaria de España. Las oficinas de María de Molina suman 4.120 m² alquilables y 22 plazas de parking, las oficinas de Ramírez de Arellano suman una superficie bruta alquilable de 6.759 m² y 110 plazas de parking, y las oficinas de Vía de los Poblados suman 14.000 m² alquilables y 213 plazas de parking.

A 31 de diciembre de 2019 sobre determinadas inversiones inmobiliarias se ha constituido hipoteca en garantía de las financiaciones concedidas. Los activos financiados corresponden a los inmuebles Cristalia, María de Molina, Habana, América, Ramírez de Arellano.

A 31 de diciembre de 2018, no se habían constituido hipoteca sobre ninguna de las inversiones inmobiliarias.

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	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	5.740	12
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.352)	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(50)	-
	4.338	12

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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	
	31.12.2019	31.12.2018
Menos un año	4.896	417
Entre uno y dos años	4.558	500
Entre dos y tres años	2.744	-
Entre tres y cuatro años	1.727	-
Entre cuatro y cinco años	1.759	-
Más de cinco años	590	-
	16.274	917

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 ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria consolidada.

e) Proceso de valoración

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	196.689	221.650	38.354	39.975

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 julio de 2017 - “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.).

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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, 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.

Tal y como se dispone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2019 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2019 de 21.589 miles de euros (1.621 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2019 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 230.215 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 213.910 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 244.090 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 199.150 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 se realizaron las siguientes simulaciones, en *exit 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 35.350 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 32.150 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

A 31 de diciembre de 2019, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime son de un 4,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *yields* son de 5,25% (3,75% y 5,25% respectivamente a 31 de diciembre de 2018). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,50% y el 7,50% (6,50% y 7,50% en 2018).

A 31 de diciembre de 2019, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de industrial localizadas en zona prime serían de un 5,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *yields* serían de 6,50%. Las tasas de descuento usadas están en torno al 8,50%.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 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 observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas del Grupo.

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el terminado el 31 de diciembre de 2018 se han producido transferencias de niveles.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	842	-	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	842	-	-	-

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	1.189	117	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.189	117	-	-

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	72.427	-	-	-	1.691	-
Total pasivos financieros a largo plazo	72.427	-	-	-	1.691	-

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	210	-	-	-	2.699	764
Total pasivos financieros a corto plazo	210	-	-	-	2.699	764

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	625	-	-	-	-	-	625
- Otros activos financieros	564	205	-	50	-	587	1.406
	1.189	205	-	50	-	587	2.031
	Pasivos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	210	-	-	-	3.599	70.145	73.954
- Derivados	-	-	-	-	150	585	735
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	2.449	-	-	-	-	-	2.449
- Otros pasivos financieros	250	303	-	24	-	629	1.206
	2.909	303	-	24	3.749	71.359	78.344

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	12	-	-	-	-	-	12
- Otros activos financieros	105	-	-	-	-	-	105
	117	-	-	-	-	-	117
	Pasivos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	764	-	-	-	-	-	764
	764	-	-	-	-	-	764

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo		
- Fianzas ("Otros activos financieros a largo plazo")	842	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	303	12
- Otros deudores	322	-
- Anticipos de remuneraciones	103	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 15)	476	357
- Fianzas ("Otros activos financieros a corto plazo")	303	-
	2.349	369

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

Bajo el epígrafe "Otros deudores" se recogen los importes correspondientes a las provisiones de fondos, derivadas de las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y su financiación (Nota 12).

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

Bajo el epígrafe de Clientes por ventas y prestaciones de servicios hay un importe de 282 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir (12 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Hasta 3 meses	21	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	21	-

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Tesorería	153.967	57.970
	153.967	57.970

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 10.b, a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante mantiene 432 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2018 mantenía 433 miles de euros).

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

a) Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Posteriormente, en el marco de una nueva ampliación de capital, El 1 de noviembre de 2019, el Grupo acordó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60.000 miles de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y prima de emisión de 150.000 miles de euros.

El desglose del capital social y prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	284.294	100.063
Prima de emisión	5.769	-
	290.063	100.063

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, las entidades 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 %
Bank of Montreal	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Morgan Stanley	5,498	-	5,498
Rodex Asset Management, SL	3,840	-	3,840
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Total	38,031	19,968	57,999

A 31 de diciembre de 2018, las entidades 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 %
Bank of Montreal	9,794	-	9,794
Héctor Colonqués Moreno	4,997	-	4,997
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A.	5,097	-	5,097
Morgan Stanley	9,976	-	9,976
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Rodex Asset Management, S.L.	10,906	-	10,906
UBS Group AG	8,560	-	8,560
Total	49,330	19,968	69,298

b) Acciones propias

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

	A 31 de diciembre de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.518	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.439)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

Con fecha 6 de noviembre de 2019, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con 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.

La Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para el equipo de la Sociedad dominante consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante. Dicho plan de incentivos fue corroborado en la Junta General de Accionistas del 5 de noviembre de 2019 (Notas 2.17 y 17).

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción en 2019 (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

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

c) Ganancias por acción

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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 ejercicio más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. El Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones (Nota 17).

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Ganancia neta (miles de euros)	15.389	1.124
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	14.714.835	3.470.518
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	14.661.803	3.455.820
Ganancia básica por acción (euros)	1,05	0,33
Ganancia diluida por acción (euros)	1,05	0,33

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 las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

11. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

Reservas

	A 31 de diciembre de 2019	Miles de euros A 31 de diciembre de 2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(9.924)	(3.553)
- Reserva legal	-	-
- Reserva de cobertura	(735)	-
	(10.659)	(3.553)

El Grupo ha registrado en reservas voluntarias, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de acciones (Nota 10).

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias	(7.945)	(503)
<u>Aplicación:</u>		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.945)	(503)
Dividendos	-	-
	(7.945)	(503)

El 21 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2018.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	72.427	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	735	-
- Fianzas	956	-
	74.118	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	210	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	2.314	764
- Remuneraciones pendientes de pago	135	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	1.355	630
- Fianzas	250	-
	4.264	1.394

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

El epígrafe “Fianzas” del balance recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 6).

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

El Grupo firmó el 28 de enero de 2019 un contrato de financiación con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés de mercado. Esta financiación se consideró una financiación puente para continuar con su actividad inversora, previéndose su formalización al largo plazo en los siguientes meses. Dicha financiación fue cancelada en el segundo trimestre, en el que se firmaron dos operaciones de financiación bilaterales con entidades financieras de prestigio a un tipo de interés variable de mercado por importe de 64 millones de euros (Nota 3.1a). Asimismo, en el tercer trimestre del ejercicio 2019 se ha firmado una nueva operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 20 millones de euros a un tipo de interés fijo. Los tipos de interés de las financiaciones firmadas por el Grupo se encuentran dentro del rango 0,90% y 1,50%.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 31 de diciembre de 2019 el importe del coste amortizado asciende a 1.317 miles de euros. Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por los inmuebles descritos en la Nota 6.

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados por importe de 210 miles de euros.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estos ratios financieros se cumplen a 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “Instrumentos financieros derivados” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2019 (Nota 14). 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 (Nota 11).

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

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			Miles de euros	
	Porcentaje 2019	Porcentaje 2018	2019	2018
Nacional	100%	100%	5.740	12
	100%	100%	5.740	12

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos		
Rentas	4.719	12
Refacturación de gastos	1.021	-
	5.740	12

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(8.429)	(291)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(180)	(30)
	(8.609)	(321)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 5.610 miles de euros en relación con el plan de incentivos aprobado por la Junta de Accionistas (Nota 17).

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni de 2018.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido de 10 personas (en el ejercicio 2018 fue de 3 personas).

El número medio de empleados en el ejercicio 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y 31 de diciembre de 2018
	Directivos	7
Titulados superiores	2	1
Administrativos y otros	1	-
	10	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
	Directivos	7
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	1	1
	10	10

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.402)	(13)
Otros servicios exteriores	(1.141)	(173)
	(2.543)	(186)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 12).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros					
			2019			
			No corriente		Corriente	
Principal cubierto	Vencimiento	Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo	
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	585	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	150	-	-
			-	735	-	-

(*) Ver Nota 7.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.

15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El tipo impositivo medio anual para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs (2018: 0%).

31 de diciembre de 2019	Miles de euros					
	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	15.389	-	15.389	-	(8.307)	(8.307)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (**)	5.610	-	5.610	735	-	735
Ajustes de consolidación (*)	-	(23.334)	(23.334)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	20.999	(23.334)	(2.335)	735	(8.307)	(7.572)

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

31 de diciembre de 2018	Miles de euros					
	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.124	-	1.124	-	(3.553)	(3.553)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación (*)	-	(1.627)	(1.627)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.124	(1.627)	(503)	-	(3.553)	(3.553)

(*) Principalmente incluyen el efecto de la contabilización a valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

(**) Notas 14 y 17.

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. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan el Grupo se encuentran abiertos a inspección.

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 consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni el 31 de diciembre de 2018.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

	<u>A 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Miles de euros A 31 de diciembre de 2018</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	476	357
	476	357
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(579)	(147)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(18)	(17)
Actos jurídicos documentados relativos a las operaciones del Grupo (Nota 6)	(758)	(466)
	(1.355)	(630)

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

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

Avales

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene contratado un aval por importe de 122 miles de euros con una entidad financiera de prestigio. A 31 de diciembre de 2018 no existían avales contratados.

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 992 miles de euros (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el ejercicio 2019 la cantidad de 26 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.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 2.17). Dicho plan, el cual se encuentra en vigor, 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. Este primer período de cálculo finaliza el 30 de junio de 2020 y la Sociedad ha estimado un coste de 5.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, el cual ha sido registrado bajo el epígrafe de Otros instrumentos de patrimonio.

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo y partes vinculadas durante cada ejercicio:

	<u>2019</u>	<u>Miles de euros</u> <u>2018</u>
Transacciones con empresas del grupo		
Rodex Asset Management, S.L. (*)	-	276

(*) Se consideró empresa del grupo desde la constitución de la Sociedad el 13 de junio de 2018 hasta el 23 de octubre de 2018, fecha en la que las acciones de la Sociedad dominante empezaron a cotizar en el Mercado Continuo.

El antiguo accionista mayoritario (Rodex Asset Management, S.L.), en junio y septiembre de 2018, convirtió los saldos acreedores en dos préstamos participativos por un importe total de 276 miles de euros. Dichos préstamos fueron cancelados por la Sociedad dominante en noviembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018
2	Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018
3	Edificio América	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019
4	Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019
5	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019
6	Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019
7	Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019
8	Vía de los Poblados, 7	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019

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

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

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

No es de aplicación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría de cuentas	52	33
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	155	36
Otros servicios prestados por el auditor	2	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	95	-
	304	69

21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades del Grupo no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

22. HECHOS POSTERIORES

El Grupo ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales consolidadas.



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

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto similar

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del Administrador Único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del Administrador Único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100

Luis María Arredondo Malo

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Nieve de Andalucía, S.A.	Presidente	80,69
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	-	18,01
Aljaral, S.A.	Presidente	80,69
Rústica Consolación	Presidente	20,27



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 19 de febrero de 2020, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

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

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 en la sesión del 19 de febrero de 2020, 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 19 de febrero de 2020. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales Consolidadas son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Asimismo, declaran que el informe de gestión consolidado complementario a las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, 19 de febrero de 2020.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

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

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (Árma, o la Sociedad o la Sociedad dominante) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 como Árma Real Estate, S.L., de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 300 participaciones nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018 la Sociedad se transformó en sociedad anónima y amplió su capital con la emisión de 6.000 nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con fecha 1 de octubre de 2018 se celebró una Junta General de Accionistas en la que se aprobó un aumento de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas en una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad. Posteriormente, el 23 de octubre de 2018, Árma salió a Bolsa a través de una ampliación de capital de 100 millones de euros mediante la emisión de 10 millones de acciones ordinarias con un valor nominal de 10 euros cada una.

En 2019, la Junta General de Accionistas, en su reunión del 21 de marzo, aprobó una nueva ampliación de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 8 de abril de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 4 millones de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, resultando un incremento del capital social de 40 millones de euros.

En el último trimestre de 2019, en el marco de una nueva ampliación de capital, la Sociedad firmó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD el 1 de noviembre de 2019, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60 millones de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y de prima de emisión por un total de 150 millones de euros.

Árma es una sociedad que se constituyó sin activos –“*blind pool*”- con el objeto de aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2018, en tan solo dos meses desde su salida a Bolsa, el Grupo invirtió 110 millones de euros, estrenándose en el mercado con la adquisición y compromiso de inversión de cuatro activos de oficinas *prime* situados en las zonas más consolidadas de Madrid.

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha materializado los compromisos de adquisición que había adquirido a cierre del ejercicio anterior y ha realizado cuatro inversiones adicionales por importe de 98 millones de euros. Siguiendo la estrategia del Grupo, se trata de tres activos de oficinas *prime* situados en las zonas de negocios más consolidadas de Madrid, y una nave logística situada en San Agustín de Guadalix, el segundo anillo logístico de Madrid, un excelente enclave para la distribución a toda España.

Tras estas adquisiciones, la cartera del Grupo suma en su conjunto más de 75.000 metros cuadrados alquilables y más de 770 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada: conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI.

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

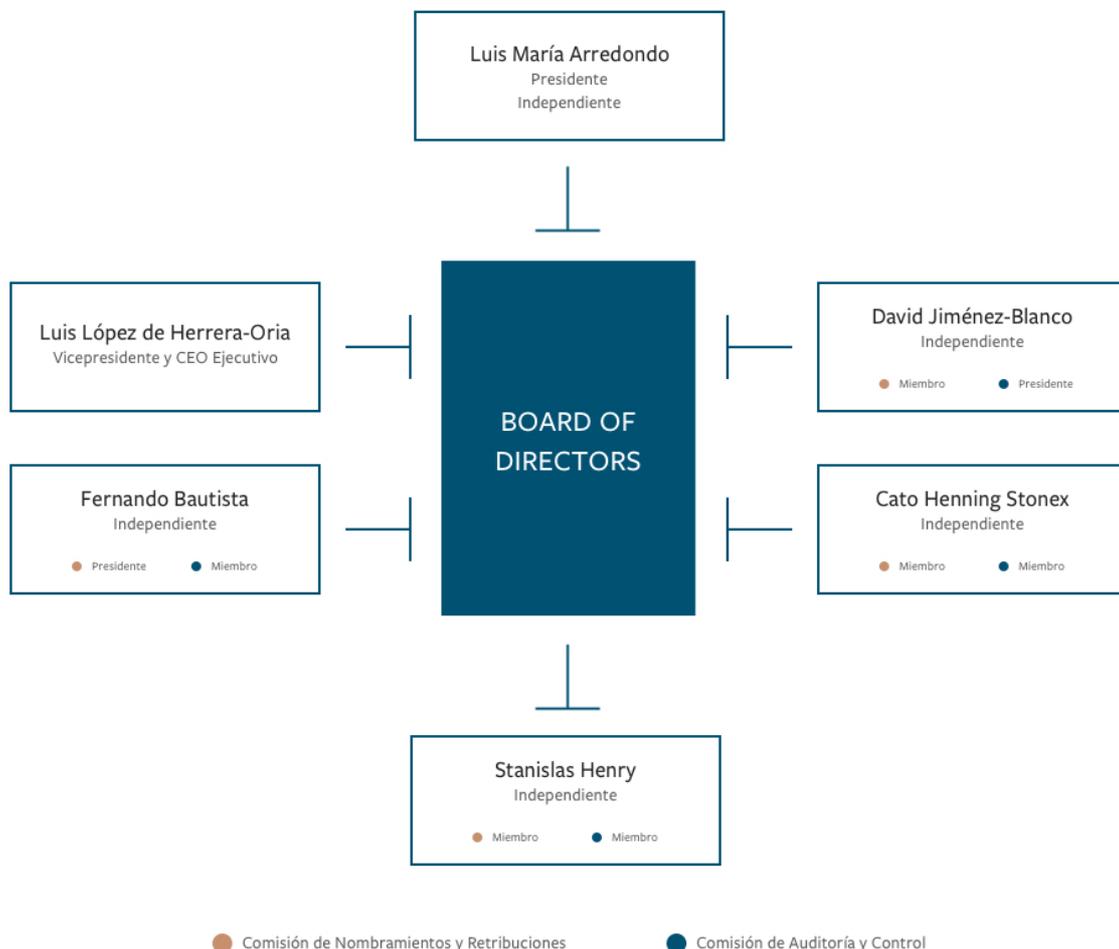
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árима centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de gran calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada, principalmente, en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid y Barcelona, así como en otros enclaves consolidados fuera del centro urbano, propiedades logísticas en los núcleos de distribución más importantes de España y, en menor medida, otros activos terciarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 con el máximo compromiso de cumplimiento, las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es el órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, la política de control y gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de SOCIMI.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones fundamentales: una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tienen como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria del Grupo.



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Consejo de administración experimentado, con probadas capacidades inmobiliarias, financieras y legales

Junta independiente mayoritaria

Auditoría y control de Nombramientos y Comisiones de remuneración

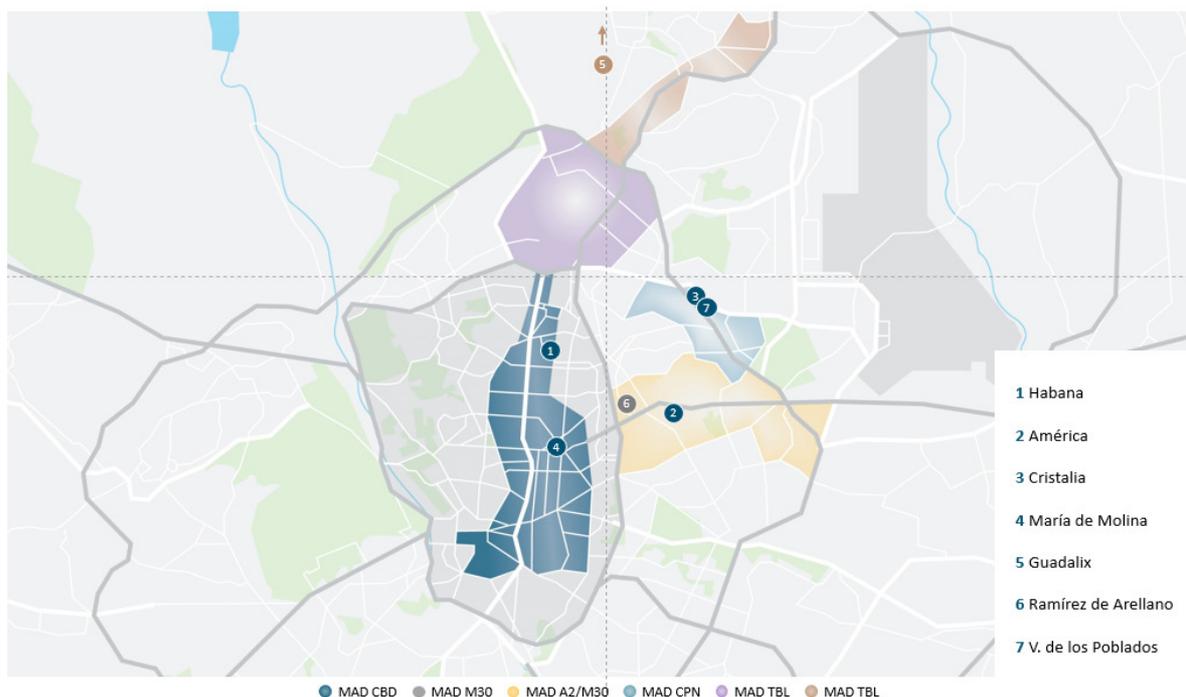
En el accionariado del Grupo figuran importantes fondos nacionales e internacionales muy interesados en las oportunidades existentes en el mercado inmobiliario español y en la capacidad del equipo directivo de maximizar y optimizar el rendimiento y valor de la cartera.

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 que han supuesto un resultado consolidado positivo de 15.389 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 1.124 miles de euros).

Las inversiones realizadas por el Grupo dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la tasa interna de retorno y la rentabilidad inicial sobre coste de adquisición, todos ellos alineados con los compromisos del Grupo desglosados en el Folleto de Salida a Bolsa y los Folletos de Ampliación de Capital.

Las inversiones realizadas responden a una estrategia disciplinada en la que se ha buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid tal y como muestra el siguiente plano:



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Habana

 TIPOLOGÍA
Oficinas

 LOCALIZACIÓN
MAD; CBD

 GLA
4.200 m²

 PLAZAS PARKING
65

 PRECIO GLA
4,017 €/m²

 PRECIO PLAZA PARKING
25.000 €/plaza



María de Molina

 TIPOLOGÍA
Oficinas

 LOCALIZACIÓN
CBD

 GLA
3.897,20 m²

 PLAZAS PARKING
24

 PRECIO GLA
5.737€/m²

 PRECIO PLAZA PARKING
55.000 €/plaza



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

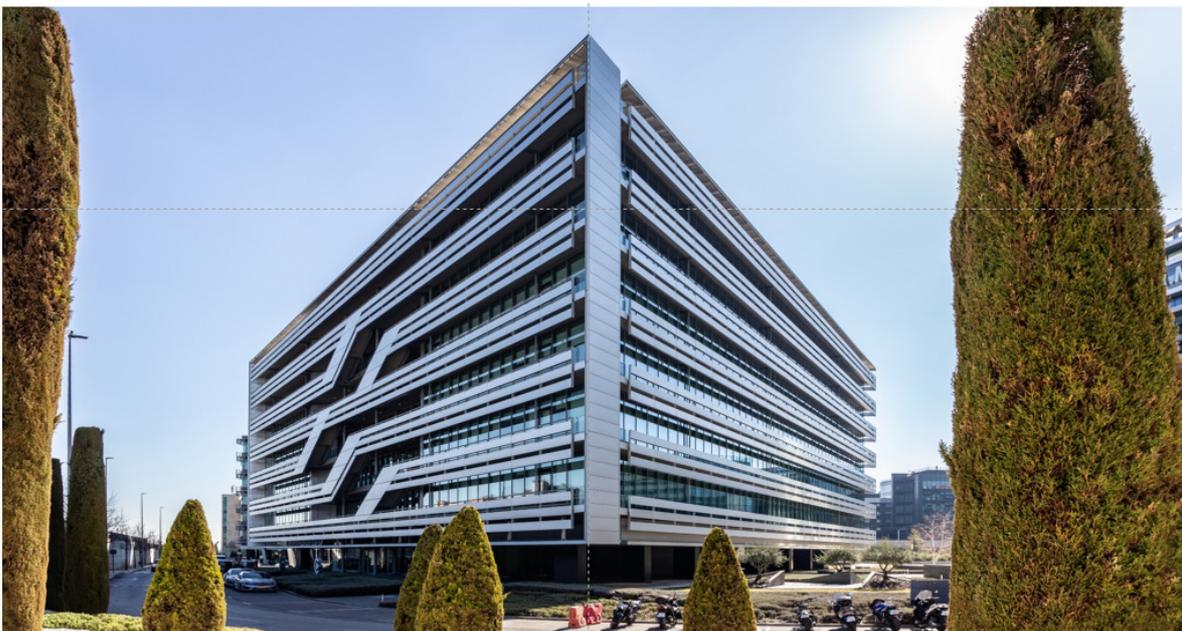
Josefa Valcárcel 42

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A/M30	 GLA 9.272 m ²	 PLAZAS PARKING 193	 PRECIO GLA 2.264 €/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 15.000 €/plaza
--	--	--	--	---	---



Edificio Play

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A2/CN	 GLA 10.928m ²	 PLAZAS PARKING 202	 PRECIO GLA 3.222€/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 20.000 €/plaza
--	--	--	--	--	---



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Guadalix

TIPOLOGÍA
Logística

LOCALIZACIÓN
MAD
S. Agustín de Guadalix

GLA
25.694 m²

PLAZAS PARKING
177

PRECIO GLA
638 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
0 €/plaza



Ramírez de Arellano 21

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD M30-A2

GLA
6.759 m²

PLAZAS PARKING
110

PRECIO GLA
4.233 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
35.000 €/plaza



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Vía de los Poblados 7

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A2/CN	 GLA 14,651 m ²	 PLAZAS PARKING 228	 PRECIO GLA €2,265/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING €20,000/plaza
--	--	---	--	--	--

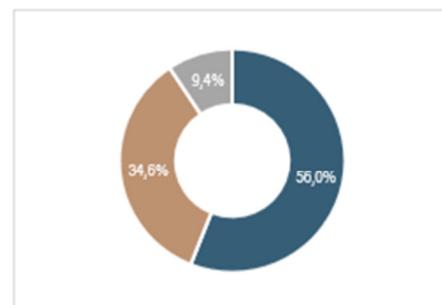


El “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 5.740 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 12 miles de euros). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 16.144 miles de euros (2018: 1.126 miles de euros).

El valor de mercado de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 221.650 miles de euros (2018: 39.975 miles de euros), lo que supone un incremento del 16% sobre el precio de compra.

El gráfico siguiente desglosa la creación de valor objetivo de la cartera, teniendo en cuenta la naturaleza de la gestión y estrategia para cada uno de los inmuebles tras un análisis pormenorizado de los mismos y del mercado: a través de la comercialización de los espacios vacíos, de la remodelación de los inmuebles adquiridos o de la rehabilitación integral de los activos.

Gestión activa	GAV (€m)	GAV (%)
Reposicionamiento y mejoras	124,2	56,0%
Renegociaciones y revisiones de contratos	76,8	34,6%
Arrendamiento de espacios vacíos	20,8	9,4%
Total	221,7	100,0%



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

3. INFORMACIÓN EPRA

A continuación se detalla el NAV del Grupo definido siguiendo las recomendaciones de mejores prácticas de la *European Public Real Estate Association* (EPRA):

EPRA Net Asset Value (NAV)

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
NAV	299.778	97.088
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	299.778	97.088
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(735)	-
EPRA NAV	300.513	97.088
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	28.373.534	9.948.170
EPRA NAV por acción (euros)	10,6	9,8

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2019 es de 11,30 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2018 era de 9 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

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

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.487	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.408)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción en 2019 (9,40 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs están reguladas 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(7.945)	(503)
Ajustes:		
(i) Amortización inversiones inmobiliarias	1.745	6
(ii) Revalorización inversiones inmobiliarias	21.589	1.621
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	15.389	1.124

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. El principal riesgo para la consecución de los objetivos del Grupo es el cumplimiento de los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI. El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. La Nota 3 de la de la memoria consolidada recoge la gestión del riesgo del Grupo.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del ejercicio en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Árma constituye una de las principales fortalezas del Grupo. Desde su constitución, ha seleccionado al personal altamente cualificado necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árma Real Estate es un grupo de inversión inmobiliaria internamente gestionado que integra el equipo gestor en su estructura organizativa. Este equipo interno trabaja en exclusiva y con plena dedicación para el Grupo y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y llevar a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor, desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

El Grupo está supervisado por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este Consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una Comisión de Auditoría y Control que velan por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad marcados.

Árma ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, el cual está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para el Grupo y sus accionistas y a la satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

10. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El 5 de octubre de 2015, la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicó unas 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 Árma 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 Nota 6 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

- 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 Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Ver Nota 3.2 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El Grupo ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

12. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la normativa fiscal, la evolución del mercado inmobiliario, 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 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. El Grupo tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá seguir con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

13. 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 14 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

ANEXO: Informe Anual de Gobierno Corporativo.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A88130471]

Denominación Social:

[**ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**]

Domicilio social:

[SERRANO, 47 - 4ª PLANTA, 28001 MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
15/11/2019	284.293.760,00	28.429.376	28.429.376

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

[] Sí
[✓] No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
BANK OF MONTREAL	0,00	8,40	0,00	0,00	8,40
MORGAN STANLEY	0,00	5,49	0,00	0,00	5,49
PELHAM LONG/ SHORT SMALL CAP MASTER FUND LTD.	0,00	0,00	9,98	0,00	9,98
ROSS TURNER	0,00	0,00	9,98	0,00	9,98
RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	3,84	0,00	0,00	0,00	3,84
IVANHOÉ CAMBRIDGE, INC.	0,00	20,29	0,00	0,00	20,29

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
ROSS TURNER	ROSS TURNER	0,00	9,98	9,98

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

La Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital en el ejercicio. Una en abril por importe de 40 millones de euros y otra en noviembre por importe de 150 millones de euros, dando entrada en su accionariado a Ivanhoé Cambridge, INC con una participación del 20,293%.

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	0,00	3,84	0,00	0,00	3,84	0,00	3,84

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

3,84

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	3,84	3,84	100,00	3,84

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	Consejero Delegado
DON STANISLAS HENRY	IVANHOÉ CAMBRIDGE, INC.	IVANHOÉ CAMBRIDGE, INC.	Consejero Dominical

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
55.842		0,20

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria en su reunión celebrada el 21 de marzo de 2019 aprobó la autorización para la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad durante un plazo de 5 años.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	51,99

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí
 No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí
 No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El régimen estatutario de adopción de acuerdos se remite a la LSC.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
26/09/2018	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01/10/2018	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18/10/2018	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21/03/2019	10,91	47,54	0,00	0,00	58,45
De los que Capital flotante	0,00	45,80	0,00	0,00	45,80
05/11/2019	8,76	51,58	0,00	0,00	60,34
De los que Capital flotante	0,96	49,96	0,00	0,00	50,92

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

[www.arimainmo.com]

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	7
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	6

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	26/09/2018	26/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜÉS		Independiente	CONSEJERO	26/09/2018	26/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON DAVID JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ		Independiente	CONSEJERO	26/09/2018	26/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO		Independiente	PRESIDENTE	26/09/2018	26/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CATO HENNING STONEX		Independiente	CONSEJERO	26/09/2018	26/09/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON STANISLAS HENRY		Dominical	CONSEJERO	12/11/2019	12/11/2019	ACUERDO CONSEJO DE ADMINISTRACION

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	CONSEJERO DELEGADO	Luis Alfonso López de Herrera-Oria es el CEO de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018 y Director ejecutivo de Prima desde 1986 hasta 2002. Durante ese periodo, Prima fue admitida a cotización en la Bolsa de Madrid (1988) y, en 1990, se convirtió en la empresa inmobiliaria más grande de España. En 2002, fundó Rodex con un pequeño equipo de antiguos miembros de Prima. En 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como CEO y Consejero independiente. Luis Alfonso López de Herrera-Oria también ha sido asesor independiente de fondos como Falcon II Real Estate, fundado por Morgan Stanley y CBRE, y ex asesor de iAdvise Partners, EAFI, SL. Es licenciado en Ciencias Económicas y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON STANISLAS HENRY	IVANHOÉ CAMBRIDGE, INC.	Mr. Stanislas Henry es consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es ciudadano y residente francés, y posee un MBA de INSEAD (1996). Actualmente, es vicepresidente de Ivanhoé Cambridge

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>Europe, donde dirige todas las alianzas estratégicas en Europa. Inició su carrera en Corporate Finance en Paribas Group desde 1988 hasta 1995, ocupando cargos en sucursales de este grupo en París (Project and media financing), Londres (LBO financing) y Nueva York (European Corporate Desk). Después, trabajó cinco años en GE Capital y GE Real Estate en Londres y París en funciones de desarrollo empresarial, contribuyendo a la mayor presencia de GE en los mercados inmobiliarios europeos (en Francia, Reino Unido, España e Italia). Después de un año en las funciones de M&A y Tesorería de Allianz France (ex AGF), se unió a Credit Agricole Group donde dirigió las actividades de M&A en los sectores inmobiliarios desde 2002 hasta 2008 dentro de CA CIB. Se unió finalmente a Amundi Real Estate, la sucursal de Asset Management de Credit Agricole Group, donde creó el departamento de fondos institucionales inmobiliarios, desarrollando esta actividad hasta alcanzar 12Bn€ de AUM. Se incorporó a Ivanhoé Cambridge en mayo 2019.</p>

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜÉS	<p>D. Fernando Bautista Sagüés es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por el Instituto Católico de Dirección de Empresas (ICADE) y es miembro del Colegio de Abogados de Madrid desde 1981. D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado socio del bufete de abogados J&A Garrigues en 1989 y, tras su fusión con Arthur Andersen, pasó a ser socio de Arthur Andersen Worldwide en 1996. Dos años más tarde, en 1998, D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado socio de Freshfields. Entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente no ejecutivo de Axiare Patrimonio. Actualmente, el señor Fernando Bautista Sagüés asesora como abogado independiente en asuntos de derecho corporativo y financiero, es Director de Abante Asesores, S.A. y secretario de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa de Iberdrola, S.A.</p>
DON DAVID JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	<p>D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF. El señor Jiménez-Blanco trabajó en Goldman Sachs International entre 1995 y 2006, siendo responsable del Grupo de Clientes Industriales Europeos y de los equipos de banca de inversión en España y Portugal. Entre 2006 y 2009, el señor Jiménez-Blanco fue Presidente de Merrill Lynch Capital Markets</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	<p>España, S.A, Sociedad de Valores, en su papel de Jefe de Banca de Inversión y Mercados Globales en España y Portugal, y miembro del Comité Operativo de Banca de Inversión de EMEA. Entre 2010 y 2013, fue socio de BK Partners, una empresa de gestión centrada principalmente en la inversión directa en México, y entre 2013 y 2016 fue Director Financiero de World Duty Free Group SpA, una compañía que cotiza en Milán. Entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente no ejecutivo de Axiare Patrimonio. Actualmente, el señor Jiménez-Blanco es Director de Reestructuración en Abengoa, S.A., es Consejero coordinador con condición de independiente de Bolsas y Mercados Españoles, S.A. y Presidente de Gawa Capital Partners, S.L.</p>
DON LUIS MARÍA ARREDONDO MALO	<p>D. Luis Maria Arredondo Malo es ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y posee la Medalla al mérito Profesional del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. Ha realizado un programa senior en Administración de Empresas (P.A.D.E) en la IESE Business School (Universidad de Navarra). Entre 1969 y 1975 trabajó en el Ministerio de Obras Públicas de España como ingeniero de proyectos. Entre 1975 y 1978 fue Director General de la empresa constructora S.A.C.R.A., dependiente del Grupo Belga C.F.E. En 1980 y hasta 1988 fue Director General de la Corporación Inmobiliaria Hispamer (CIH) y Director General de la Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). En 1988 y hasta 1994 fue Consejero Delegado (CEO) de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., una compañía que cotiza en el mercado bursátil español. En ese período, la inmobiliaria se convirtió en una empresa con un crecimiento rápido y constante. Entre 1994 y 2006 fue Consejero Delegado de Inmobiliaria Urbis, puesto que ocupó simultáneamente con el de Presidente durante 2006, una empresa que, en ese período, alcanzó un valor de mercado de 3.400 millones de euros. Entre 2006 y 2013, fue Presidente y Consejero Delegado de Santander Global Property, la compañía de activos del Banco Santander, con grandes proyectos internacionales en ciudades como Madrid, Sao Paulo, México DF, Monterrey, Miami y Berlín. Entre 2014 y 2018, fue Presidente del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio, una de las mayores SOCIMI's cotizadas en el mercado bursátil español, recientemente adquirida por Inmobiliaria Colonial.</p>
DON CATO HENNING STONEX	<p>Mr. Cato Henning Stonex es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es titular de un BSC (Econ) de la London School of Economics and Political Science. De 2006 a 2016 fue gobernador y en 2016 fue nombrado gobernador emérito. Mr. Cato Henning Stonex es director de LSE Ideas (think tank) y es miembro del Comité de Inversiones. Mr. Cato Henning Stonex se unió a Morgan Grenfell & Co en 1986, donde se convirtió en un operador de bonos gubernamentales europeos. En 1989, se unió a J.Rothschild Administration como administrador de fondos. En 1996 fue socio fundador de Taube Hodson Stonex. En 2016, Taube Hodson Stonex se fusionó con Global Asset Management. En 2017, Mr. Cato Henning Stonex fundó Partners ' Investment Company. Fue Consejero no ejecutivo independiente de Axiare Patrimonio desde 2017 hasta 2018.</p>
Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	66,67

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas			N.A.	N.A.	0,00	0,00	N.A.	N.A.
Dominicales			N.A.	N.A.	0,00	0,00	N.A.	N.A.
Independientes			N.A.	N.A.	0,00	0,00	N.A.	N.A.

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Otras Externas			N.A.	N.A.	0,00	0,00	N.A.	N.A.
Total			N.A.	N.A.	0,00	0,00	N.A.	N.A.

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

El Consejo de Administración ha aprobado la política de selección de consejeros, a través de la cual vela por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegura de que los candidatos a consejero no ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

Si bien es cierto que no hay presencia de mujeres en el Consejo de Administración, es voluntad del Consejo de Administración equilibrar esta situación. A tal efecto, se realizan las valoraciones internas oportunas.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Como se ha indicado en el apartado anterior, la Sociedad realiza las valoraciones internas pertinentes sobre la incorporación de mujeres al Consejo de Administración, no habiendo alcanzado hasta el momento dicho nombramiento.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La Sociedad tiene establecida una política de selección de consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. Asimismo, es voluntad de la Sociedad la consecución de las políticas de diversidad y el cumplimiento de los objetivos marcados en lo que se refiere a la participación de mujeres en los consejos de administración, situación que se encuentra actualmente bajo análisis.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	Todas y cada una de las facultades que tiene atribuidas el Consejo de Administración que sean delegables conforme a lo establecido en la ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON LUIS ALFONSO LÓPEZ HERRERA-ORIA	Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Sin datos		

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí
 No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

Conforme a lo dispuesto por el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2.a), en ningún caso un consejero podrá formar parte de más de 5 Consejos de Administración.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	992
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La política de selección de candidatos a consejero establece que la selección de candidatos a Consejero de la Sociedad seguirá los siguientes principios:

- 1.- Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.
- 2.- El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

- 3.- Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.
- 4.- Dicho informe justificativo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.
- 5.- El Comité de Nombramientos y Remuneraciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

No se han producido cambios en la organización interna del consejo debido a su evaluación.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El Consejo de Administración deberá realizar una autoevaluación anual de su funcionamiento y del de sus Comisiones y Comités, valorando especialmente la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer Ejecutivo de la Sociedad y de los distintos Consejeros, prestando especial atención a los responsables de las distintas Comisiones y Comités del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora.

El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anexo.

Para la realización de la evaluación de las distintas Comisiones y Comités se partirá del informe que éstas eleven al Consejo de Administración, y para la de este último, del que elabore el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Las relaciones de negocio que el consultor (o cualquier sociedad de su Grupo) mantenga con la Sociedad (o con cualquier sociedad del Grupo) deberán ser desglosadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Actualmente, a cierre de ejercicio, una vez transcurrido el primer año de vida de la Sociedad, se está evaluando el funcionamiento del consejo y sus comisiones para adoptar, en su caso, un plan de acción sobre las deficiencias que se detecten.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

N/A.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración regula el cese y separación de los Consejeros:

1. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrevenida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios (2/3) de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

2. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, aquélla deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

3. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incumplido alguna recomendación aplicable en materia de gobierno corporativo o incurrido en algunas de las circunstancias que impiden su nombramiento como consejero independiente. No obstante lo anterior, también podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

4. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar sendas reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. Esta previsión alcanza también al secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

5. Sin perjuicio de todo lo anterior, la separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

El artículo 31 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado 6 que será necesario el voto favorable de una mayoría cualificada de consejeros para (i) la aprobación del informe necesario para que la Junta General apruebe el establecimiento del sistema de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, consistentes en la entrega de acciones o de derechos sobre ellas, para (ii) las modificaciones respecto al negocio de la Sociedad y para (iii) la modificación del propio artículo 31.6.

Asimismo, el artículo 4.3. del Reglamento del Consejo establece una mayoría de 2/3 del Consejo para poder modificar el propio Reglamento, y el 12.1. b) del Reglamento del Consejo establece una mayoría de 2/3 del Consejo para poder solicitar el cese o dimisión de los Consejeros.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 31.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8 del Artículo 30. No obstante, los consejeros podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación se otorgará con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate, y podrá ser comunicada por cualquiera de los medios previstos en el apartado 5 del Artículo 30 del Reglamento.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL	5
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	7

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	78,57
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	10
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones	71,43

específicas, sobre el total de
votos durante el ejercicio

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[] Sí
[✓] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El artículo 40 del Reglamento del Consejo de Administración regula las relaciones con los auditores de cuentas externos en los siguientes términos:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Control.
2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacer la compañía y las empresas de su grupo, por todos los conceptos, sean superiores al cinco (5%) por ciento de los ingresos de la firma de auditoría en España durante el ejercicio inmediatamente anterior.
3. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría, y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[] Sí
[✓] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON IVÁN AZINOVIC GAMO	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado quinto las siguientes funciones de la Comisión de Auditoría en relación con el auditor externo:

- (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo (debiendo tratarse de firmas internacionales de reconocido prestigio), así como las condiciones de su contratación;
 - (ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
 - (iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- La Comisión de Auditoría y Control deberá establecer las oportunas relaciones con los auditores o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la

información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas;

(iv) favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo;

(v) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;

(vi) velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

(vii) asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad;

(viii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre la prestación de servicios distintos de la auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Asimismo, la Comisión de Auditoría deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto (iii) del apartado b) anterior.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	95	0	95
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	45,45	0,00	45,45

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

- Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	2	2

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 30 del reglamento del Consejo de Administración en su apartado 5 establece lo siguiente:
La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, y estará autorizada con la firma del presidente, o la del secretario o vicesecretario, por orden del presidente. La convocatoria se cursará con la antelación necesaria para que los consejeros la reciban no más tarde del tercer día anterior a la fecha de la sesión, salvo en el caso de sesiones de carácter urgente que podrán ser convocadas incluso para su celebración inmediata. Quedan a salvo los supuestos en que el Reglamento exija un plazo de convocatoria específico. La convocatoria incluirá siempre el lugar, fecha y hora de celebración de la reunión y, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos sobre los asuntos a tratar.
En este sentido, la práctica habitual de la compañía es poner toda la información a disposición de los consejeros una semana antes de la celebración de las sesiones.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración regula los deberes de comunicación de los consejeros:
1. El consejero deberá comunicar a la Sociedad la participación que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo tuvieran en el capital de cualquier sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y los cargos o funciones que en ella ejerza, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de cualquier género de actividad complementario al que constituya el objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria de las cuentas anuales y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, conforme a las exigencias legales.
2. El consejero también deberá informar a la Sociedad:
a) de todos los puestos que desempeñe y de la actividad que realice en otras compañías o entidades, así como de sus restantes obligaciones profesionales. En particular, antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía o entidad, el consejero deberá consultar con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin que en ningún caso el consejero pueda formar parte de más de cinco (5) Consejos de Administración;

- b) de cualquier cambio significativo en su situación profesional, que afecte al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado consejero;
- c) de los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. En este caso, el Consejo de Administración examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad;
- d) de la participación, directa o indirecta, que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo ostenten en el capital de la Sociedad y de cualquier modificación en dicha participación, así como de cualquier transacción que directa o indirectamente realice el consejero o las Personas Vinculadas al mismo sobre o en relación con el capital social de la Sociedad. A estos efectos, dentro del concepto de Persona Vinculada se entenderán comprendidas cualesquiera otras personas que, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento (UE) n 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado), se considera que tengan un vínculo estrecho con los consejeros; y
- e) en general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como consejero de la Sociedad.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Sí
 No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Árima Real Estate Socimi, S.A. cuenta con un plan de incentivos destinado al equipo de la Sociedad. Dicho plan fue aprobado en la Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 y está recogido en los folletos informativos correspondientes a la salida a bolsa y aumentos de capital de la Sociedad, registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Según figura a título informativo en el folleto, si como consecuencia de una oferta pública de adquisición se produce un cambio de control, según lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, este evento tendrá la consideración de un evento de liquidación tal y como está definido en el plan de incentivos. Dicho plan podrá ser liquidado tanto en acciones como en efectivo, a decisión del Consejo de Administración

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	7
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
CONSEJERO DELEGADO Y DIRECTIVOS	El contrato de prestación de servicios suscrito entre la sociedad y el Consejero Delegado establece que, si la sociedad termina el contrato sin causa justa (es decir, terminación improcedente tal y como se define la en el Estatuto de los Trabajadores), el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir una indemnización que se fija en la cantidad equivalente a dos (2) veces la última retribución total anual percibida. Asimismo, seis directivos de la Sociedad, no incluyendo al consejero delegado, cuentan con cláusulas de indemnización con motivo de la extinción de su contrato de trabajo por cualquier causa distinta de la baja disciplinaria declarada procedente o de la baja voluntaria del directivo. Los directivos contarían con la misma indemnización en otros supuestos como cambio de control. En el

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	caso de que los directivos tuvieran derecho a la indemnización ésta será de dos anualidades de la retribución total anual.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL		
Nombre	Cargo	Categoría
DON DAVID JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ	PRESIDENTE	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente
DON STANISLAS HENRY	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La función primordial de la Comisión de Auditoría y Control es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON DAVID JIMÉNEZ-BLANCO CARRILLO DE ALBORNOZ
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	26/09/2018

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FERNANDO BAUTISTA SAGÜÉS	PRESIDENTE	Independiente
DON CATO HENNING STONEX	VOCAL	Independiente
DON STANISLAS HENRY	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Esta comisión centra sus funciones en el apoyo y soporte al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y el control de la política de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00	0	0,00	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las reglas de organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo vienen recogidas en los artículos 34, 35 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo de Administración se encuentra disponible para su consulta en la página web de la sociedad. No se han elaborado informes anuales voluntarios sobre las actividades de cada comisión.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece en sus apartados 3, 4 y 5 el siguiente procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas:

1. Quedan sometidas a la autorización del Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, las operaciones que la Sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o que estén representados en el Consejo de Administración, con Directivos o con las Personas Vinculadas a cualquiera de los anteriores, incluyendo aquellas transacciones que podrían dar lugar a un conflicto de interés y cualquier transacción con terceros conforme a la cual cualquier consejero, accionista significativo o que esté representado en el Consejo de Administración, Directivo o Persona Vinculada a los mismos esté facultado a recibir cualquier compensación, retribución o comisión.
2. La Comisión de Auditoría y Control y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado.
3. En caso de que la operación vinculada afecte a un consejero, no se le proporcionará información adicional sobre la operación o transacción en cuestión, y en caso de que se encuentre presente en la reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría y Control, además de no poder ejercer ni delegar su derecho de voto, deberá ausentarse de la sala de reuniones mientras se delibera y, en su caso, vota sobre la operación, tanto en el Consejo de Administración como en la Comisión de Auditoría y Control.
4. La autorización previa del Consejo de Administración prevista en el apartado 1 del presente artículo no será necesaria cuando se cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:
 - a) que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
 - b) que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúa como suministrador del bien o servicio de que se trate; y
 - c) que su cuantía no supere el 1 % de los ingresos anuales de la Sociedad.
5. Tratándose de transacciones dentro del curso ordinario de los negocios sociales y que tengan carácter habitual o recurrente, bastará la autorización genérica del Consejo de Administración.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración regula los conflictos de interés en los siguientes términos:

1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona Vinculada al mismo (según se define a continuación).

2. A los efectos del Reglamento, tendrán la consideración de "Personas Vinculadas":

a) respecto de una persona física, las siguientes:

(i) el cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad;

(ii) los ascendientes, descendientes y hermanos de la persona sujeta al Reglamento o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) de la persona sujeta al Reglamento;

(iii) los cónyuges de los ascendientes y de los descendientes y de los hermanos de la persona sujeta al Reglamento;

(iv) las sociedades en las que la persona sujeta al Reglamento, por sí o por persona interpuesta, ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio;

b) respecto de una persona jurídica, las siguientes:

(i) los socios o accionistas que ostenten o puedan ostentar, directa o indirectamente, respecto de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica, el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio;

(ii) las sociedades que formen parte del mismo grupo, tal y como éste se define en el artículo 42 del Código de Comercio, y sus socios o accionistas;

(iii) el representante persona física, los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores y los apoderados con poderes generales de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica;

(iv) las personas que respecto del representante de la persona sujeta al Reglamento que sea persona jurídica tengan la consideración de personas vinculadas de conformidad con lo que se establece en el apartado anterior para los consejeros personas físicas.

3. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del presidente o del secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre;

b) abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés y en consecuencia, no serán tenidos en cuenta en tales supuestos a efectos del cómputo de quórum. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad;

c) transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

4. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de Administración, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

La Sociedad ha desarrollado un sistema de gestión del riesgo que tiene en cuenta tanto las características propias de la compañía, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del sistema de gestión de riesgos.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El Consejo de Administración es el órgano responsable de aprobar la estrategia de la Sociedad y la organización precisa para su puesta en práctica, así como de supervisar y controlar que la Dirección cumple con los objetivos marcados. Asimismo, vela para que en relaciones con todos aquellos que tengan un interés directo o indirecto en la Sociedad, se respeten las leyes y reglamentos, se cumplan de buena fe las obligaciones y contratos, se respeten los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad y se observen aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente la Sociedad. El artículo 43 de los Estatutos de la Sociedad establece que el Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente e interno, un Comité de Auditoría y Control.

Comisión de Auditoría y Control

El artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad atribuye a la Comisión de Auditoría y Control la función primordial de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

A continuación, se presenta un esquema, no excluyente, de los principales riesgos, todos ellos cubiertos por los sistemas de control de riesgos establecido que se derivan de la actividad inmobiliaria y patrimonial de la Sociedad.

1. Riesgos financieros

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. La Sociedad contrata permutas de tipo de interés para cubrirse de este riesgo.

b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, analiza los flujos de caja esperados.

2. Riesgos de mercado.

La Sociedad minimiza este tipo de riesgos mediante su propia estrategia y modelo de negocio. Árima invierte en activos inmobiliarios prime en los segmentos de oficinas, logística, principalmente, con fuerte potencial de revalorización, en zonas consolidadas. La Sociedad tiene implantado un plan de negocio a largo plazo que se centra en la creación de valor a través de la gestión activa y el reposicionamiento de la cartera, con especial atención a la sostenibilidad medioambiental.

3. Riesgos económicos

Estos riesgos se gestionan en las adquisiciones mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se minimizan

mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y europeas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Sociedad la cual, a través de los correspondientes departamentos internos y con ayuda de sus asesores legales y fiscales, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Los riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica serían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales. La actividad de la Sociedad puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los inmuebles alquilados, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por la Sociedad (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción). Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con diversos seguros de responsabilidad civil y de daños.

b) Responsabilidades de la Sociedad derivadas de su calificación como SOCIMI. La Sociedad tiene que cumplir en todas sus actuaciones con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI. Derivado de ello, la sociedad está en constante seguimiento y coteja que sus actividades sean acordes con la legislación vigente en esta materia.

5. Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante la prevención y control de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

6. Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad que pudiera afectar a la Sociedad.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios

La Sociedad cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. Además, la Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta, centrado en materias relativas a los mercados de valores.

El Reglamento Interno de Conducta en sus apartados IV y V determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con los valores e instrumentos afectados, con la información privilegiada y relevante y con los documentos confidenciales, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

La tolerancia al riesgo en Árima queda definida como el nivel de Riesgo que la Sociedad está dispuesta a aceptar para conseguir las metas estratégicas establecidas. La tolerancia al riesgo queda configurada por la estrategia y es consensuada por el Consejo de Administración. Asimismo, queda definida como el nivel de variación que la Sociedad acepta en la consecución de un objetivo. Es, por tanto, el umbral aceptable para cada riesgo y objetivo. La tolerancia al riesgo debe ser actualizada de forma periódica por los encargados de reportar de cada departamento y adecuadamente comunicada al supervisor de cumplimiento.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Durante el ejercicio no se ha materializado ningún riesgo de los descritos anteriormente.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

La Sociedad configura la gestión y control de los riesgos que pudieran afectarle en función de una serie de políticas y procedimientos diseñadas para ajustarse a la diferente tipología de estos riesgos. El Consejo de Administración está comprometido con los procesos de gestión y control del riesgo, aprobando políticas, procedimientos, límites y estructura. La Dirección de la Sociedad, en la que están representadas todas las áreas de negocio, así como la Dirección Financiera, en sus reuniones periódicas analiza la situación y evolución de los principales riesgos que afectan a la Sociedad, tomando medidas correctoras si se estima necesario. Cualquier riesgo que se considere crítico es tratado en el Comité de Dirección en sus reuniones periódicas. El Comité de Dirección propone al Consejo de Administración los planes específicos de respuesta ante cualquier riesgo crítico. El Consejo de Administración toma en consideración la propuesta, aceptándola o modificándola en su caso.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

La responsabilidad acerca del diseño, la implantación y el funcionamiento del SCIIF ha sido asumida por la Dirección Económico-Financiera. En cuanto a la responsabilidad de supervisión del SCIIF, el Reglamento del Consejo de Administración, incorpora formalmente las funciones básicas de la Comisión de Auditoría y Control, entre las que destacan, la de supervisar el proceso de elaboración y la integración de la información financiera relativa a la Sociedad.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa de la Sociedad es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración. En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son las pautas, responsabilidades y períodos específicos de cada cierre.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta, de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración. Este código tiene como fin establecer los principios y normas básicas que regulará el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Árima y sus sociedades dependientes. El Código es de aplicación a todas las sociedades que integran el Grupo Árima y vincula a los miembros del Consejo de Administración y a todo su personal, independientemente de la posición y función que desempeñe. Este Código es un complemento al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, a la normativa social, estatutaria y demás legislación vigente de aplicación a las actividades de Árima y es de obligado cumplimiento tanto para Árima como para todas aquellas sociedades con las que exista una relación contractual significativa. El incumplimiento de lo dispuesto en este Código constituirá una infracción y podrá derivar en la adopción de medidas disciplinarias.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:

La Sociedad ha implementado un canal de denuncias en materias relacionadas con el reglamento interno de la Sociedad y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

Desde el Departamento Financiero, se han organizado sesiones de formación y actualización sobre normativa y control interno.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

En proceso de análisis y elaboración para establecer un mapa de riesgos corporativo, así como el análisis de los ciclos de actividades y controles de las áreas más críticas. No obstante, para el área de las inversiones inmobiliarias existe un Comité de Inversiones. Asimismo, el Departamento Financiero es evaluado de forma periódica por el Consejo de Administración y la información financiera proporcionada es revisada por los Auditores de la Sociedad.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Dentro del proceso comentado en el punto anterior, el objetivo de la Sociedad es incluir todos los puntos clave de la información financiera para que se actualicen de forma anual.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La estructura organizativa de Árima es sencilla y está formada por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente (100%) Árima Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

Se incorporarán en el análisis todo los riesgos regulatorios, tecnológicos, reputacionales, de fraude, de gestión de recursos humanos, operacionales, etc., que sean relevantes para los estados financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

Será responsabilidad del área de Cumplimiento bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control, responsabilizándose de coordinar y supervisar la actualización periódica de los mapas de riesgos junto con los responsables de cada una de las áreas operacionales que son quienes identifican los riesgos asociados a la actividad de la Sociedad.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

La Sociedad dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, estados financieros de períodos intermedios, el Informe de Gestión y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que tutela el proceso desde que dicha información es generada en el Área de Administración y Finanzas, hasta que es aprobada por la Comisión de Auditoría y Control y, finalmente, por el Consejo de Administración antes de su publicación.

- F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por la Dirección de la Sociedad. Los principales riesgos contemplados por la Sociedad, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, etc.), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo de sistemas y mantenimiento de sistemas.

- F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente. El procedimiento al respecto implantado por la Sociedad recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Asimismo, la Sociedad, para los servicios que subcontrata o solicita, trabaja con empresas de reconocido prestigio.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad se encarga de definir y actualizar políticas contables y responder dudas y consultas al respecto.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Las políticas contables definidas por los Administradores de la Sociedad son la base para la elaboración y preparación de la información financiera tanto de la Sociedad como de sus sociedades dependientes. Estas políticas contables garantizan la aplicación de los mismos criterios en la preparación de la información y la homogeneidad en su presentación.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad, la Comisión de Auditoría y Control le corresponde, entre otras funciones, la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. Por otro lado, con respecto al alcance de la evaluación del SCIIF, el objetivo de la Sociedad es seguir profundizando en la evaluación de la eficacia operativa de los controles implementados, así como en la definición de los diferentes ciclos de actividades. Los trabajos anteriormente mencionados son realizados por parte de las diferentes áreas de negocio bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control. Por otro lado, la conclusión de los auditores de la Sociedad sobre la información financiera proporcionada ha sido satisfactoria.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la función de auditoría interna y de la independencia del auditor externo, realiza, junto con otras posibles actuaciones las siguientes:
Discusión con los Auditores Externos (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: Informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:
- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al auditor externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el auditor externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones de la Comisión de Auditoría y Control, comprobar la independencia del auditor externo.
Adicionalmente, la Comisión de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

F.6. Otra información relevante.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Sociedad no ha sometido a revisión por parte del auditor externo la información sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera. No obstante, se considera que los controles establecidos son adecuados para el volumen y complejidad actual de la Sociedad, habiendo pasados desde su constitución por varios procesos de revisión y auditoría de la información financiera. La conclusión del auditor externo ha sido satisfactoria en todos los casos.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, durante su primer año de vida, ha realizado un exhaustivo análisis del Código de Buen Gobierno con el objetivo de implementar el mayor número de recomendaciones aplicables. A cierre del ejercicio se ha realizado una evaluación del seguimiento de las mismas, evaluación que será difundida a los accionistas en la próxima junta general.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

La Junta General de Accionistas, en su reunión de fecha 21 de marzo de 2019, autorizó al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple [] Explique [X]

Esta recomendación será analizada anualmente, no estando previsto actualmente.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [X] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

Actualmente, a cierre de ejercicio, una vez transcurrido el primer año de vida de la Sociedad, se está evaluando el funcionamiento del Consejo y sus comisiones para adoptar, en su caso, un plan de acción sobre las deficiencias que se detecten.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

[La Sociedad, dada su reciente creación y su tamaño actual valorará creación de la función de auditoría interna.]

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

En proceso de análisis y elaboración para establecer un mapa de riesgos corporativo, así como el análisis de los ciclos de actividades y controles de las áreas más críticas. No obstante, para el área de las inversiones inmobiliarias existe un Comité de Inversiones. Asimismo, el Departamento Financiero es evaluado de forma periódica por el Consejo de Administración y la información financiera proporcionada es auditada por los Auditores de la Sociedad.

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad, dada su reciente constitución, tamaño actual y complejidad, valorará la creación de la función interna de control y gestión riesgos, que actualmente ejerce el Consejo de Administración. No obstante, para el área de las inversiones inmobiliarias existe un Comité de Inversiones. Asimismo, el Departamento Financiero es evaluado de forma periódica por el Consejo de Administración y la información financiera proporcionada es auditada por los Auditores de la Sociedad.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:
- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
 - b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
 - c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
 - d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
 - e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
 - f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
 - g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
 - h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

La Sociedad, dada su reciente creación, se encuentra actualmente en proceso de análisis del establecimiento de criterios predeterminados y medibles acordes a su volumen y actividad que sirvan como base para determinar las remuneraciones variables.

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

En relación a la retribución variable en acciones, se ha establecido y aprobado un período de lock-up de doce meses para un tercio de las acciones otorgadas, dieciocho meses para otro tercio y veinticuatro meses para el tercio restante.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

No se ha incluido este tipo de cláusula en el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y el consejero delegado.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

Completando la información del apartado C.2 del informe, la Sociedad dispone de un Comité de Inversiones que analiza y aprueba las inversiones. El motivo por el que no se ha detallado su composición junto con el Comité de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es que algunos de sus vocales no son miembros del Consejo de Administración.

Su composición es la siguiente:

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria (Consejero Delgado)
D. Stanislas Henry (Consejero Dominical)
Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos (CFO)
Dña. Carmen Boyero-Klossner (Directora Relación con Inversores)
D. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde (Director Inmobiliario)
D. Fernando Arenas Liñán (Director Inmobiliario)
D Stuart William McDonald (Director Inmobiliario)
D. Fabio Alen Viani (Director Inmobiliario)

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[19/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[✓] No

Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 56% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.2 y 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 196.689 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.3 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2020.

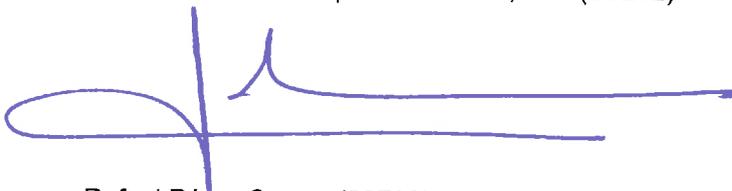
Periodo de contratación

La Junta General Universal de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2018 nos nombró como auditores por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados a la Sociedad se describen en la nota 23 de la memoria adjunta.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01069

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión del ejercicio 2019

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Nota

Balance.

Estado de cambios en el patrimonio neto.

Estado de flujos de efectivo.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

- 1 Actividad e información general.
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3 Criterios contables.
- 4 Gestión del riesgo financiero.
- 5 Inmovilizado material.
- 6 Inversiones inmobiliarias.
- 7 Análisis de instrumentos financieros.
- 8 Inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- 9 Préstamos y partidas a cobrar.
- 10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 11 Capital, prima de emisión y acciones propias.
- 12 Reservas.
- 13 Resultado del ejercicio.
- 14 Débitos y partidas a pagar.
- 15 Ingresos y gastos.
- 16 Instrumentos financieros derivados.
- 17 Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
- 18 Provisiones, contingencias y avales.
- 19 Compromisos.
- 20 Consejo de Administración y otras retribuciones.
- 21 Otras operaciones con partes vinculadas.
- 22 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.
- 23 Honorarios de auditores de cuentas.
- 24 Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- 25 Información medio ambiental.
- 26 Hechos posteriores.

Anexo

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar.

Informe de gestión del ejercicio 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	136	63
Inversiones inmobiliarias	6	196.689	38.348
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		3	3
Instrumentos de patrimonio	8	3	3
Otros activos financieros a largo plazo	7, 9	842	-
		197.670	38.414
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.204	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	303	12
Otros deudores	7, 9	322	-
Personal	9	103	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 17	476	357
Otros activos financieros a corto plazo	7	303	-
Periodificaciones a corto plazo	7	158	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	153.964	57.967
Tesorería		153.964	57.967
		155.629	58.441
		353.299	96.855

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Capital	11 a)	284.294	100.063
Prima de emisión	11 a)	5.769	-
Reservas	12	(11.551)	(3.553)
Acciones en patrimonio propias	11 b)	(625)	(546)
Resultado del ejercicio	13	(7.945)	(503)
Otros instrumentos de patrimonio neto	20	5.610	-
Reserva de cobertura	12, 16	(735)	-
		274.817	95.461
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	14	72.427	-
Instrumentos financieros derivados	14, 16	735	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	14	956	-
		74.118	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito		210	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	14	250	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.804	1.394
Acreedores varios	7, 14	2.314	764
Personal		135	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	1.355	630
Periodificaciones a corto plazo		100	-
		4.364	1.394
		353.299	96.855

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15 a)	5.740	12
Prestación de servicios		5.740	12
Gastos de personal	15 b)	(8.609)	(321)
Sueldos, salarios y similares		(8.429)	(291)
Cargas sociales		(180)	(30)
Otros gastos de explotación		(2.543)	(186)
Servicios exteriores	15 c)	(1.985)	(186)
Tributos		(558)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material		(33)	-
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	5, 6	(1.756)	(8)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.201)	(503)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	15	(744)	-
RESULTADO FINANCIERO		(744)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.945)	(503)
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(7.945)	(503)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	(7.945)	(503)
Partidas que pueden ser reclassificadas a resultados		(735)	-
Por coberturas de flujos de efectivo	16	(735)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(8.680)	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(8.680)	(503)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

	Capital (Nota 11.a)	Prima de emisión (Nota 11.a)	Reservas (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 20)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11.b)	Reservas por cobertura (Nota 12)	TOTAL
SALDO 13 DE JUNIO DE 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(503)	-	-	-	(503)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	(503)	-	-	-	(503)
Constitución / Ampliación de capital	100.063	-	(3.553)	-	-	-	-	96.510
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(546)	-	(546)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	100.063	-	(3.553)	-	-	(546)	-	95.964
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	100.063	-	(3.553)	(503)	-	(546)	-	95.461
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	100.063	-	(3.553)	(503)	-	(546)	-	95.461
Resultado del ejercicio	-	-	-	(7.945)	-	-	-	(7.945)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	(7.945)	-	-	(735)	(8.680)
Ampliación de capital	184.231	5.769	(7.572)	-	-	-	-	182.428
Otros movimientos	-	-	(503)	503	5.610	-	-	5.610
Operaciones con acciones propias	-	-	77	-	-	(79)	-	(2)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	184.231	5.769	(7.998)	503	5.610	(79)	-	188.036
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	284.294	5.769	(11.551)	(7.945)	5.610	(625)	(735)	274.817

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.945)	(503)
Ajustes del resultado		8.144	8
Amortización del inmovilizado material	5	11	2
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	1.746	6
Gastos financieros	15	744	-
Resultado enajenaciones de Inmov. material		33	-
Otros ajustes al resultado	20	5.610	-
Cambios en el capital corriente		770	216
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(616)	(369)
Otros activos corrientes	9	(475)	(105)
Otros pasivos corrientes		250	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	1.419	690
Otros activos y pasivos no corrientes		193	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		969	(279)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(160.204)	(37.442)
Empresas del Grupo	8	-	(3)
Inmovilizado material	5	(117)	(65)
Inversiones inmobiliarias	6	(160.087)	(37.374)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(160.204)	(37.442)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		182.426	95.964
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	182.428	96.510
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(1.487)	(555)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	1.485	9
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		72.806	(276)
Deuda con entidades de crédito	14	103.203	-
Devolución deuda con entidades de crédito	14	(30.000)	-
Pago de intereses		(397)	-
Otras deudas	21	-	(276)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		255.232	95.688
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		95.997	57.967
Efectivo al inicio del ejercicio		57.967	-
Efectivo al final del ejercicio	10	153.964	57.967

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árìma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid. Durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado su domicilio desde la calle Fernando el Santo, 15, 28010, Madrid.

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

Tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 299.778 miles de euros y 15.389 miles de euros, respectivamente.

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2018 fueron formuladas el 23 de enero de 2019 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de marzo de 2019. Ambas están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el “euro”.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

- a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 19 de febrero de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.

- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

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

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el estado de ingresos y gastos reconocidos. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe “cambios en el valor razonable de instrumentos financieros”.

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, mientras que el ejercicio 2018 corresponde al período iniciado el 13 de junio de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. Por ello, no son comparativos.

3. CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y logísticos que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas. Los porcentajes de amortización son los siguientes:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	8%

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Para calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción.

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 período y en su caso los previsibles.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin de ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.5 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.6 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 18).

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “inversiones inmobiliarias” en el balance.

3.10 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.11 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.13 Pagos basados en acciones

Pagos basados en acciones

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan. Con la excepción del primer periodo de devengo que comprende desde la salida a Bolsa de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2020.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total al accionista sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada periodo de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno al accionista obtenido a través de la gestión activa y no por el volumen de la cartera.

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior al 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho porcentaje.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente) y, se liquida mediante la entrega de acciones. El equipo podrá disponer de las acciones recibidas transcurridos los siguientes periodos: un tercio de las acciones transcurridos doce meses, un tercio transcurridos dieciocho meses y un tercio transcurridos veinticuatro meses.

3.14 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.15 Derivados financieros e instrumentos financieros de cobertura

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

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad 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 de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. 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.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 6 y Nota 14). A 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto en términos nominales relativo a estos contratos asciende a 54.244 miles de euros.

La Sociedad 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, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad 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 nominales contratados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se muestra en la Nota 7.

d) Riesgo fiscal

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

5. 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 13.06.2018	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	-	-
Altas	65	65
Dotación para la amortización	(2)	(2)
Saldo a 31.12.2018	63	63
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
Valor neto contable	63	63
Altas	121	121
Bajas	(40)	(40)
Dotación para la amortización	(11)	(11)
Bajas de amortización	3	3
Saldo a 31.12.2019	136	136
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor neto contable	136	136

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 13.06.2018	-	-	-	-	-
Adiciones	23.630	6.952	1.497	6.275	38.354
Dotación para la amortización	-	(3)	(3)	-	(6)
Saldo a 31.12.2018	23.630	6.949	1.494	6.275	38.348
Coste	23.630	6.952	1.497	6.275	38.354
Amortización acumulada	-	(3)	(3)	-	(6)
Valor contable a 31.12.2018	23.630	6.949	1.494	6.275	38.348
Adiciones	74.312	66.304	17.855	1.615	160.086
Traspasos	2.603	2.975	697	(6.275)	-
Dotación para la amortización	-	(650)	(1.095)	-	(1.745)
Saldo a 31.12.2019	100.545	75.578	18.951	1.615	196.689
Coste	100.545	76.231	20.049	1.615	198.440
Amortización acumulada	-	(653)	(1.098)	-	(1.751)
Valor contable a 31.12.2019	100.545	75.578	18.951	1.615	196.689

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad realizó la adquisición de dos activos inmobiliarios de oficinas por un importe de 31.000 miles de euros (sin incluir costes de adquisición) ubicados en pleno distrito de negocios del centro de Madrid: en la calle María de Molina, esquina con Príncipe de Vergara, y en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII.

En el mes de enero de 2019 la Sociedad formalizó la adquisición de dos edificios de oficinas ejecutando así el compromiso de compra vinculante firmado en diciembre de 2018 y por el que realizó un pago de arras por importe de 6.275 miles de euros (clasificados bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias en curso" a 31 de diciembre de 2018). La adquisición ha supuesto una inversión final de 62.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición), que corresponde a dos edificios de oficinas que suman una superficie bruta alquilable conjunta de 20.200 m² y 395 plazas de aparcamiento en las zonas de negocios más consolidadas del noreste de Madrid: en el eje urbano M30-A2 y en el parque empresarial de Cristalia, en el distrito de negocios de Campo de las Naciones.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Posteriormente, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha formalizado la adquisición de tres activos inmobiliarios de oficinas y uno logístico por un importe total de 97.608 miles de euros (sin incluir costes de adquisición): una planta y media de oficinas en la calle María de Molina (Madrid), adquiridas el 28 de febrero de 2019, una nave en el municipio de San Agustín de Guadalix, adquirida el 12 de abril de 2019, un edificio en la calle Ramírez de Arellano, 21 (Madrid), adquirido el 28 de junio de 2019 y un edificio de oficinas en la Vía de los Poblados, 7 (Madrid), adquirido el 30 de diciembre de 2019. La nave logística en Guadalix suma una superficie bruta alquilable de 25.694 m² y se encuentra alquilada íntegramente a una de las mayores empresas de distribución alimentaria de España. Las oficinas de María de Molina suman 4.120 m² alquilables y 22 plazas de parking, las oficinas de Ramírez de Arellano suman una superficie bruta alquilable de 6.759 m² y 110 plazas de parking y las oficinas de Vía de los Poblados suman 14.000 m² alquilables y 213 plazas de parking.

A 31 de diciembre de 2019 sobre determinadas inversiones inmobiliarias se ha constituido hipoteca en garantía de las financiaciones concedidas. Los activos financiados corresponden a los inmuebles Crystalia, María de Molina, Habana, América y Ramírez de Arellano.

A 31 de diciembre de 2018, no se había constituido hipoteca sobre ninguna de las inversiones inmobiliarias.

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

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

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>31 de</u>	<u>31 de</u>
	<u>diciembre de</u>	<u>diciembre de</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	5.740	12
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.352)	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(50)	-
	<u>4.338</u>	<u>12</u>

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Menos de un año	4.896	417
Entre uno y cinco años	10.787	500
Más de cinco años	590	-
	16.273	917

e) Seguros

La Sociedad 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.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 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.

g) Proceso de valoración

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	196.689	221.650	38.348	39.975

Valor de coste - Valor razonable

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. 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 julio de 2017 - "Red Book. El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. 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 netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. 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 netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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 previsible.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	-	-	842	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	-	-	842	-

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9) y otros activos	-	-	-	-	1.189	117
Total activos financieros a corto plazo	-	-	-	-	1.189	117

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	72.427	-	-	-	1.691	-
Total pasivos financieros a largo plazo	72.427	-	-	-	1.691	-

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	210	-	-	-	2.799	764
Total pasivos financieros a corto plazo	210	-	-	-	2.799	764

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	625	-	-	-	-	-	625
- Otros activos financieros	564	205	-	50	-	587	1.406
	1.189	205	-	50	-	587	2.031
	Pasivos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	210	-	-	-	3.599	70.145	73.954
- Derivados	-	-	-	-	150	585	735
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	2.449	-	-	-	-	-	2.449
- Otros pasivos financieros	350	303	-	24	-	629	1.306
	3.009	303	-	24	3.749	71.359	78.444

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	12	-	-	-	-	-	12
- Otros activos financieros	105	-	-	-	-	-	105
	117	-	-	-	-	-	117
	Pasivos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	764	-	-	-	-	-	764
	764	-	-	-	-	-	764

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Serrano, 47 4º planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100	-	100	-

La sociedad Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre con la denominación Árima Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019 adquiriendo la denominación actual. En el momento de su constitución, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento. Esta filial no cotiza en Bolsa.

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Fianzas (“Otros activos financieros a largo plazo”)	842	-
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	303	12
- Otros deudores	322	-
- Anticipos de remuneraciones	103	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	476	357
- Fianzas (“Otros activos financieros a corto plazo”)	303	-
	2.349	369

El importe registrado bajo el epígrafe “Otros activos financieros a largo plazo” del balance (Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo) recoge el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

Bajo el epígrafe “Otros deudores” se recogen los importes correspondientes a las provisiones de fondos, derivadas de las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y su financiación (Nota 14).

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

Bajo el epígrafe de clientes hay un importe de 282 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir. (12 miles euros a 31 de diciembre de 2018).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hasta 3 meses	21	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	21	-

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Tesorería	153.964	57.967
	153.964	57.970

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 11.b, a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene 432 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2018 mantenía 433 miles de euros).

11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS

a) Capital y prima de emisión

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

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

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

Posteriormente, en el marco de una nueva ampliación de capital, El 1 de noviembre de 2019, el Grupo acordó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60.000 miles de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y prima de emisión de 150.000 miles de euros.

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	284.294	100.063
Prima de emisión	5.769	-
	290.063	100.063

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad 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.

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, las entidades 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 %
Bank of Montreal	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Morgan Stanley	5,498	-	5,498
Rodex Asset Management, S.L.	3,840	-	3,840
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Total	38,031	19,968	57,999

A 31 de diciembre de 2018, las entidades 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 %
Bank of Montreal	9,794	-	9,794
Héctor Colonqués Moreno	4,997	-	4,997
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	5,097	-	5,097
Morgan Stanley	9,976	-	9,976
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Rodex Asset Management, S.L.	10,906	-	10,906
UBS Group AG	8,560	-	8,560
Total	49,330	19,968	69,298

b) Acciones propias

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

	A 31 de diciembre de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.487	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.408)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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

Con fecha 6 de noviembre de 2019, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con 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.

La Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para el equipo de la Sociedad consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad. Dicho plan de incentivos fue corroborado en la Junta General de Accionistas del 5 de noviembre de 2019 (Nota 20).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

La Sociedad 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.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

12. RESERVAS

Reservas

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(11.048)	(3.553)
- Reserva legal	-	-
- Reserva de cobertura	(735)	-
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(503)	-
	(12.286)	(3.553)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias, principalmente, los gastos relacionados con las emisiones de acciones (Nota 11).

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(7.945)	(503)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(7.945)	(503)
Dividendos	-	-
	(7.945)	(503)

El 21 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2018.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	72.427	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	735	-
- Fianzas	956	-
	74.118	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	210	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	2.314	764
- Remuneraciones pendientes de pago	135	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.355	630
- Fianzas	250	-
	4.264	1.394

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

El epígrafe “Fianzas” del balance recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 6).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

La Sociedad firmó el 28 de enero de 2019 un contrato de financiación con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés de mercado. Esta financiación se consideró una financiación puente para continuar con su actividad inversora, previéndose su formalización al largo plazo en los siguientes meses. Dicha financiación fue cancelada en el segundo trimestre, en el que se firmaron dos operaciones de financiación bilaterales con entidades financieras de prestigio a un tipo de interés variable de mercado (Nota 4a) por un importe de 64 millones de euros. Asimismo, en el tercer trimestre del ejercicio 2019 se ha firmado una nueva operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 20 millones de euros a un tipo de interés fijo.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 31 de diciembre de 2019 el importe del coste amortizado asciende a 1.317 miles de euros. Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por los inmuebles descritos en la Nota 6.

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados por importe de 210 miles de euros.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estos ratios financieros se cumplen a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “Instrumentos financieros derivados” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2019. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto (Nota16).

Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje 2019	Porcentaje 2018	Miles de euros	
			2019	2018
Nacional	100%	100%	5.740	12
	100%	100%	5.740	12

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos		
Rentas	4.719	12
Refacturación de gastos	1.021	-
	5.740	12

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
Sueldos, salarios y asimilados	(8.429)	(291)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(180)	(30)
	(8.609)	(321)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 5.610 miles de euros en relación con el plan de incentivos aprobado por la Junta de Accionistas (Nota 20).

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni de 2018.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido de 10 personas. En el ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018 fue de 3 personas.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El número medio de empleados en el ejercicio 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y 31 de diciembre de 2018
	Directivos	7
Titulados superiores	2	1
Administrativos y otros	1	-
	10	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
	Directivos	7
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	1	1
	10	10

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y 31 de diciembre de 2018
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.402)	(13)
Otros servicios exteriores	(1.141)	(173)
	(2.543)	(186)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 14).

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros					
	Principal cubierto	Vencimiento	2019			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	585	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	150	-	-
			-	735	-	-

(*) Ver Nota 7.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. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto (Nota 12).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
17. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(7.945)	(7.945)	-	(8.307)	(8.307)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (N.20)	5.610	-	5.610	735	-	735
Base imponible (resultado fiscal)	5.610	(7.945)	(2.335)	735	(8.307)	(7.572)

Al 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(503)	(503)	-	(3.553)	(3.553)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(503)	(503)	-	(3.553)	(3.553)

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2019, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución y ampliaciones de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferido al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 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. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

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 de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	476	357
	476	357
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(579)	(147)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(18)	(17)
Actos jurídicos documentados relativos a las operaciones de la Sociedad (Nota 6)	(758)	(466)
	(1.355)	(630)

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene contratado un aval por importe de 122 miles de euros con una entidad financiera de prestigio. A 31 de diciembre de 2018 no existían avales contratados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

19. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato no cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tiene una duración de dos años y cuatro meses, siendo renovable a su vencimiento por un plazo de tres años adicionales, con preaviso de la Sociedad, en condiciones de mercado. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 389 miles de euros (19 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 992 miles de euros (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, la Sociedad ha pagado durante el ejercicio 2019 la cantidad de 26 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por el ejercicio de su cargo.

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan. Con la excepción del primer periodo de devengo que comprende desde la salida a Bolsa de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2020.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 ni el 31 de diciembre de 2018, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.13). Dicho plan, el cual se encuentra en vigor, 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. Este primer período de cálculo finaliza el 30 de junio de 2020 y la Sociedad ha estimado un coste de 5.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, el cual ha sido registrado bajo el epígrafe de Otros instrumentos de patrimonio.

21. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo y partes vinculadas durante cada ejercicio:

	Miles de euros	
	2019	2018
Transacciones con empresas del grupo		
Rodex Asset Management, S.L. (*)	-	276

(*) Se consideró empresa del grupo desde la constitución de la Sociedad el 13 de junio de 2018 hasta el 23 de octubre de 2018, fecha en la que las acciones de la Sociedad empezaron a cotizar en el Mercado Continuo.

El antiguo accionista mayoritario (Rodex Asset Management, S.L.), en junio y septiembre de 2018, convirtió los saldos acreedores en dos préstamos participativos por un importe total de 276 miles de euros. Dichos préstamos fueron cancelados por la Sociedad en noviembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada 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% 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 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018
2	Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018
3	Edificio América	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019
4	Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Cristalía, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019
5	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019
6	Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019
7	Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019
8	Vía de los Poblados, 7	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

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.

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría de cuentas	52	33
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	155	36
Otros servicios prestados por el auditor	2	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	95	-
	304	69

24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

26. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del Administrador Único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del Administrador Único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100

Luis María Arredondo Malo

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Nieve de Andalucía, S.A.	Presidente	80,69
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	-	18,01
Aljaral, S.A.	Presidente	80,69
Rústica Consolación	Presidente	20,27



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A., en fecha 19 de febrero de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

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

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 en la sesión del 19 de febrero de 2020, 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 19 de febrero de 2020. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (balance, cuenta de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Asimismo, declaran que el informe de gestión complementario a las cuentas anuales incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, 19 de febrero de 2020.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

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

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (Árma o la Sociedad) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 como Árma Real Estate, S.L., de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 300 participaciones nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018 la Sociedad se transformó en sociedad anónima y amplió su capital con la emisión de 6.000 nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con fecha 1 de octubre de 2018 se celebró una Junta General de Accionistas en la que se aprobó un aumento de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas en una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad. Posteriormente, el 23 de octubre de 2018, Árma salió a Bolsa a través de una ampliación de capital de 100 millones de euros mediante la emisión de 10 millones de acciones ordinarias con un valor nominal de 10 euros cada una.

En 2019, la Junta General de Accionistas, en su reunión del 21 de marzo, aprobó una nueva ampliación de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 8 de abril de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 4 millones de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, resultando un incremento del capital social de 40 millones de euros.

En el último trimestre de 2019, en el marco de una nueva ampliación de capital, la Sociedad firmó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD el 1 de noviembre de 2019, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60 millones de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y de prima de emisión por un total de 150 millones de euros.

Árma es una sociedad que se constituyó sin activos –“*blind pool*”- con el objeto de aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2018, en tan solo dos meses desde su salida a Bolsa, la Sociedad invirtió 110 millones de euros, estrenándose en el mercado con la adquisición y compromiso de inversión de cuatro activos de oficinas *prime* situados en las zonas más consolidadas de Madrid.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha materializado los compromisos de adquisición que había adquirido a cierre del ejercicio anterior y ha realizado cuatro inversiones adicionales por importe de 98 millones de euros. Siguiendo la estrategia de la Sociedad, se trata de tres activos de oficinas *prime* situados en las zonas de negocios más consolidadas de Madrid, y una nave logística situada en San Agustín de Guadalix, el segundo anillo logístico de Madrid, un excelente enclave para la distribución a toda España.

Tras estas adquisiciones, la cartera de la Sociedad suma en su conjunto más de 75.000 metros cuadrados alquilables y más de 770 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada: conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

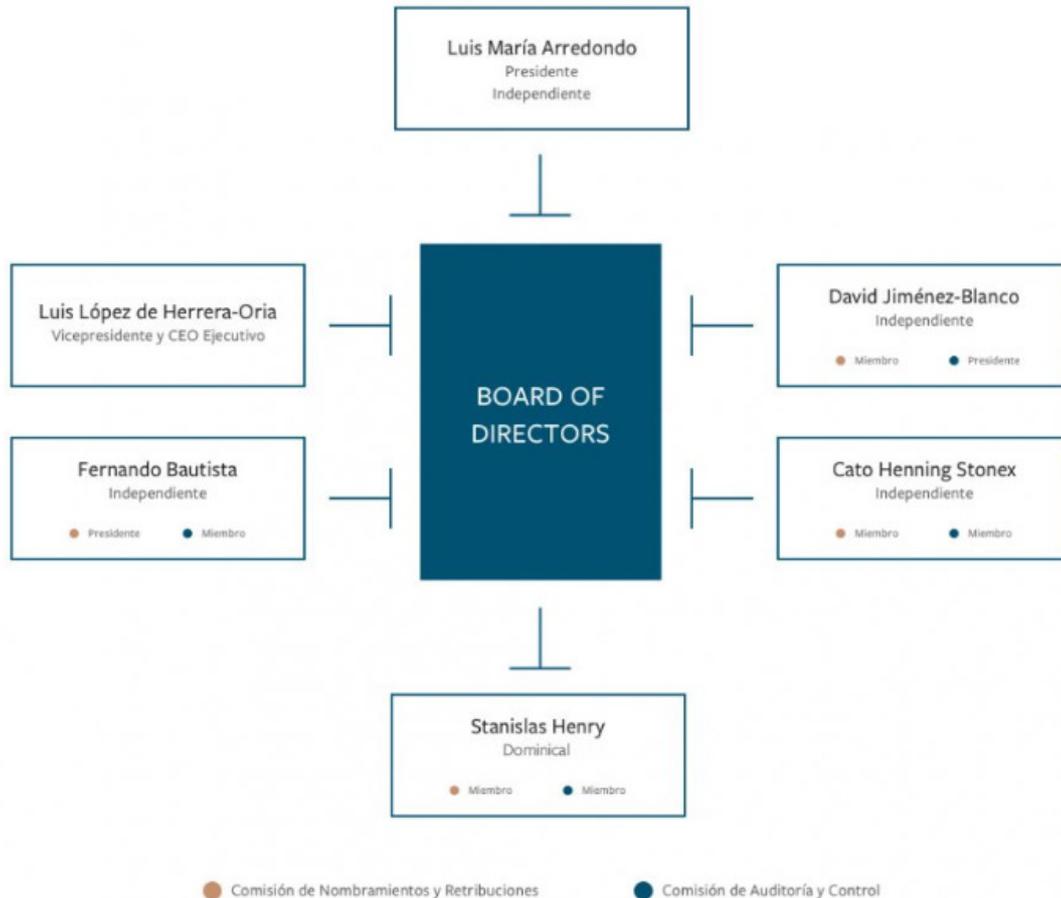
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árима centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de gran calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada, principalmente, en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid y Barcelona, así como en otros enclaves consolidados fuera del centro urbano, propiedades logísticas en los núcleos de distribución más importantes de España y, en menor medida, otros activos terciarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad 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 con el máximo compromiso de cumplimiento, las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es el órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, la política de control y gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de SOCIMI.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones fundamentales: una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tienen como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Consejo de administración experimentado, con probadas capacidades inmobiliarias, financieras y legales

Junta independiente mayoritaria

Auditoría y control de Nombramientos y Comisiones de remuneración

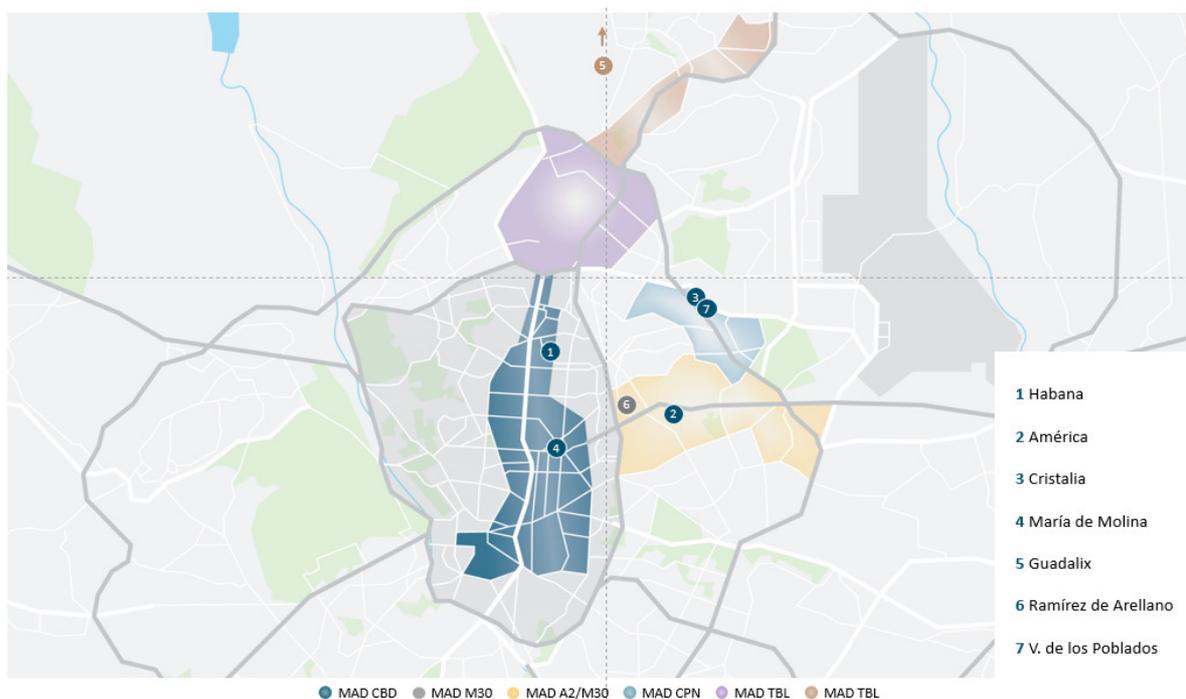
En el accionariado de la Sociedad figuran importantes fondos nacionales e internacionales muy interesados en las oportunidades existentes en el mercado inmobiliario español y en la capacidad del equipo directivo de maximizar y optimizar el rendimiento y valor de la cartera.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios que han supuesto un resultado consolidado positivo de 15.389 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 1.124 miles de euros).

Las inversiones realizadas por la Sociedad dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la tasa interna de retorno y la rentabilidad inicial sobre coste de adquisición, todos ellos alineados con los compromisos de la Sociedad desglosados en el Folleto de Salida a Bolsa y los Folletos de Ampliación de Capital.

Las inversiones realizadas responden a una estrategia disciplinada en la que se ha buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid tal y como muestra el siguiente plano:



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Los inmuebles que componen la cartera de la Sociedad son los siguientes:

Habana


TIPOLOGÍA
Oficinas


LOCALIZACIÓN
MAD, CBD


GLA
4.200 m²


PLAZAS PARKING
65


PRECIO GLA
4,017 €/m²


PRECIO PLAZA PARKING
25.000 €/plaza



María de Molina


TIPOLOGÍA
Oficinas


LOCALIZACIÓN
CBD


GLA
3.897,20 m²


PLAZAS PARKING
24


PRECIO GLA
5.737€/m²


PRECIO PLAZA PARKING
55.000 €/plaza



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Josefa Valcárcel 42

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A/M30	 GLA 9.272 m ²	 PLAZAS PARKING 193	 PRECIO GLA 2.264 €/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 15.000 €/plaza
--	--	--	--	---	---



Edificio Play

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A2/CN	 GLA 10.928m ²	 PLAZAS PARKING 202	 PRECIO GLA 3.222€/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 20.000 €/plaza
--	--	--	--	--	---



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Guadalix

TIPOLOGÍA
Logística

LOCALIZACIÓN
MAD
S. Agustín de Guadalix

GLA
25.694 m²

PLAZAS PARKING
177

PRECIO GLA
638 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
0 €/plaza



Ramírez de Arellano 21

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD M30-A2

GLA
6.759 m²

PLAZAS PARKING
110

PRECIO GLA
4.233 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
35.000 €/plaza



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Vía de los Poblados 7

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MAD A2/CN	 GLA 14,651 m ²	 PLAZAS PARKING 228	 PRECIO GLA €2,265/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING €20,000/plaza
--	--	---	--	--	--

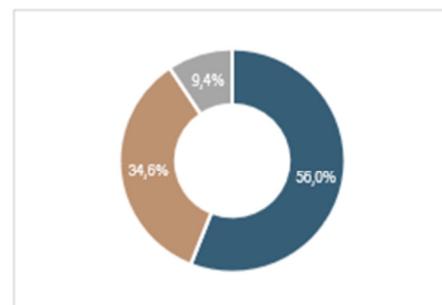


El “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 5.740 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 12 miles de euros). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 16.144 miles de euros (2018: 1.126 miles de euros).

El valor de mercado de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 221.650 miles de euros (2018: 39.975 miles de euros), lo que supone un incremento del 16% sobre el precio de compra.

El gráfico siguiente desglosa la creación de valor objetivo de la cartera, teniendo en cuenta la naturaleza de la gestión y estrategia para cada uno de los inmuebles tras un análisis pormenorizado de los mismos y del mercado: a través de la comercialización de los espacios vacíos, de la remodelación de los inmuebles adquiridos o de la rehabilitación integral de los activos.

Gestión activa	GAV (€m)	GAV (%)
Reposicionamiento y mejoras	124,2	56,0%
Renegociaciones y revisiones de contratos	76,8	34,6%
Arrendamiento de espacios vacíos	20,8	9,4%
Total	221,7	100,0%



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

3. INFORMACIÓN EPRA

A continuación se detalla el NAV de la Sociedad definido siguiendo las recomendaciones de mejores prácticas de la *European Public Real Estate Association* (EPRA):

EPRA Net Asset Value (NAV)

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
NAV	299.778	97.088
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	299.778	97.088
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(735)	-
EPRA NAV	300.513	97.088
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	28.373.534	9.948.170
EPRA NAV por acción (euros)	10,6	9,8

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2019 es de 11,30 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2018 era de 9 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

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

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.487	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.408)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción en 2019 (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La Sociedad 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.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs están reguladas 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(7.945)	(503)
Ajustes:		
(i) Amortización inversiones inmobiliarias	1.745	6
(ii) Revalorización inversiones inmobiliarias	21.589	1.621
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	15.389	1.124

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad. El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplimiento de los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI. El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. La Nota 4 de la de la memoria recoge la gestión del riesgo de la Sociedad.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Árma constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal altamente cualificado necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árma Real Estate es una sociedad de inversión inmobiliaria internamente gestionado que integra el equipo gestor en su estructura organizativa. Este equipo interno trabaja en exclusiva y con plena dedicación para la Sociedad y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y llevar a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor, desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La Sociedad está supervisado por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este Consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una Comisión de Auditoría y Control que velan por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad marcados.

Árma ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, el cual está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la Sociedad y sus accionistas y a la satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

10. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El 5 de octubre de 2015, la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicó unas 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 Árma 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 de la Sociedad 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.

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 de la Sociedad. Ver Nota 6 de las presentes Cuentas Anuales.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Ratio de apalancamiento financiero: calculado como deuda financiera / (deuda financiera más patrimonio neto). Esta magnitud permite a la Dirección evaluar el nivel de endeudamiento de la Sociedad dado que los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad 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. Este ratio da un resultado del 19,50% a 31 de diciembre de 2019 (a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tenía deuda financiera).

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

La Sociedad ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales.

12. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad de la Sociedad está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la normativa fiscal, la evolución del mercado inmobiliario, 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, la Sociedad desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo 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. La Sociedad tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá seguir con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

13. 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 16 de las presentes Cuentas Anuales.

14. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2019 ha sido adjuntado al Informe de Gestión Consolidado el cual forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. Asimismo, desde la fecha de publicación de las presentes cuentas anuales, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).