



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

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios resumidos consolidados



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 6 adjunta, en la que se menciona que los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

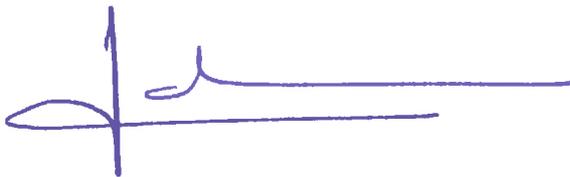
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

28 de julio de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Num. 01/20/07709

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2020

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nota

Balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.**

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	173	136
Inversiones inmobiliarias	6	253.220	221.650
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	842	842
		254.235	222.628
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.064	1.204
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	185	303
Otros deudores	7, 8	521	322
Personal	7, 8	-	103
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	4.358	476
Otros activos financieros a corto plazo	7	135	303
Periodificaciones a corto plazo	7	275	158
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	152.039	153.967
Tesorería		152.039	153.967
		157.513	155.632
		411.748	378.260

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
PATRIMONIO NETO			
Capital Social	10	284.294	284.294
Prima de emisión	10	5.769	5.769
Reservas		5.447	(9.924)
Acciones en patrimonio propias	10	(3.639)	(625)
Resultado del ejercicio		2.537	15.389
Otros instrumentos de patrimonio neto		9.400	5.610
Reserva de cobertura	11	(1.372)	(735)
		302.436	299.778
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	103.899	72.427
Instrumentos financieros derivados	7, 11	1.372	735
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	911	956
		106.182	74.118
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	208	210
Otros pasivos financieros a corto plazo	7	167	250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	2.730	3.804
Acreedores varios	11	2.031	2.314
Personal	11	-	135
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	699	1.355
Periodificaciones a corto plazo		25	100
		3.130	4.364
		411.748	378.260

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Prestación de servicios	12	3.057	1.926
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	8.550	15.033
Gastos de personal	12	(6.748)	(990)
Otros gastos de explotación	12	(1.743)	(949)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado		-	(33)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(10)	(4)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.106	14.983
Ingresos financieros		2	-
Gastos financieros		(571)	(248)
RESULTADO FINANCIERO		(569)	(248)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.537	14.735
Impuestos sobre las ganancias		-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	12	2.537	14.735
Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante (expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,09	1,24

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Resultado del período	12	2.537	14.735
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	11, 14	(637)	(828)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		1.900	13.907
Total resultado global del período		1.900	13.907

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas	Reservas por cobertura (Nota 14)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 16)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	100.063	-	(3.553)	-	1.124	-	(546)	97.088
Resultado del período	-	-	-	-	14.735	-	-	14.735
Otro resultado global del periodo	-	-	-	(828)	-	-	-	(828)
Total resultado global del periodo	-	-	-	(828)	14.735	-	-	13.907
Ampliación de capital	40.000	-	(1.516)	-	-	-	-	38.484
Otros movimientos	-	-	1.124	-	(1.124)	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	11	-	-	-	52	63
SALDO 30 DE JUNIO 2019	140.063	-	(3.934)	(828)	14.735	-	(494)	149.542
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	284.294	5.769	(9.924)	(735)	15.389	5.610	(625)	299.778
Resultado del período	-	-	-	-	2.537	-	-	2.537
Otro resultado global del periodo	-	-	-	(637)	-	-	-	(637)
Total resultado global del periodo	-	-	-	(637)	2.537	-	-	1.900
Otros movimientos	-	-	15.370	-	(15.389)	3.790	-	3.771
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	1	-	-	-	(3.014)	(3.013)
SALDO 30 DE JUNIO 2020	284.294	5.769	5.447	(1.372)	2.537	9.400	(3.639)	302.436

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		2.537	14.735
Ajustes del resultado		(4.181)	(14.748)
Amortización del inmovilizado material	5	10	4
Resultado financiero		569	248
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(8.550)	(15.033)
Resultado de enajenaciones de Inmovilizado		-	33
Otros ingresos y gastos	16	3.790	-
Cambios en el capital corriente		(5.315)	273
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(53)	(646)
Otros activos corrientes		(3.829)	(93)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	11	(1.519)	913
Otros pasivos corrientes		(83)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		169	99
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.959)	260
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones			
Inmovilizado material	5	(47)	(42)
Inversiones inmobiliarias	6	(23.020)	(120.292)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(23.067)	(120.334)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.013)	38.547
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	-	38.484
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(3.926)	(201)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	913	264
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		31.111	44.948
Deuda financiera	11	31.793	75.083
Devolución deuda financiera	11	-	(30.000)
Pago de intereses		(682)	(135)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		28.098	83.495
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.928)	(36.579)
Efectivo al inicio del período		153.967	57.970
Efectivo al final del período	9	152.039	21.391

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2020.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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 posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, 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 ya se cumplen y siguen cumpliéndose por lo que no se procede a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las Ganancias.

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 2019 fueron formuladas el 19 de febrero de 2020 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de mayo de 2020.

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

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

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia”, y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 24 de julio de 2020. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2020 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio.”
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (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 aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos onerosos – Coste de incumplir un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- NIC 1 (Modificación) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.”
- NIC 41 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 1 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 9 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 16 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, y aquellas relativas a la aplicación de la nueva norma internacional de contabilidad IFRS 16 (Nota 3.1), a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (Nota 3).

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo ha firmado con una entidad financiera de prestigio un contrato de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado, a partir del primer año de vigencia, con garantía hipotecaria (ver Nota 6 y Nota 11). Los préstamos emitidos a tipos variables se encuentran retribuidos a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. Al 30 de junio de 2020 el importe total dispuesto con riesgo variable asciende en términos nominales a 63.644 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).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero 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 11).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

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

e) Otros Riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

Los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones del Grupo, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia del Grupo. Asimismo, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

- Riesgo de liquidez:

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 152.039 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado (ver nota 3.2) y el fondo de maniobra asciende a 154.383 miles de euros. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2025 y años posteriores.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos. Adicionalmente, el Grupo contabiliza a valor razonable las inversiones inmobiliarias en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis ya reflejan potenciales impactos del COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance consolidado, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Dirección y los Administradores del Grupo han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección del Grupo podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	30.06.2020	31.12.2019
Deuda Financiera	104.107	72.637
Patrimonio Neto	302.436	299.778
Apalancamiento	25,61%	19,50%

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2020 el apalancamiento ha ascendido a un 25,61% dada la financiación firmada en el período.

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

30 de junio de 2020

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	253.220	-	-
Total activos	-	253.220	-	-
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	1.372	-	-
Total Pasivos	-	1.372	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

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	-	-
Total activos	-	221.650	-	-
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	735	-	-
Total Pasivos	-	735	-	-

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido transferencias de niveles.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

30 de junio de 2020

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.246	811	-	3.057
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.382	168	-	8.550
Gastos operativos	(713)	(85)	(7.693)	(8.491)
Amortización del inmovilizado	-	-	(10)	(10)
Resultado de explotación	9.915	894	(7.303)	3.106
Ingresos financieros	-	-	2	2
Gastos financieros	(448)	(106)	(17)	(571)
Resultado financiero	(448)	(106)	(15)	(569)
Resultado antes de impuestos	9.467	788	(7.718)	2.537
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	9.467	788	(7.718)	2.537

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresadas en miles de euros)**

30 de junio de 2019

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	1.591	335	-	1.926
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.060	4.973	-	15.033
Gastos operativos	(465)	(22)	(1.453)	(1.940)
Resultados por enajenaciones	-	-	(33)	(33)
Amortización del inmovilizado	-	-	(4)	(4)
Resultado de explotación	11.186	5.286	(1.490)	14.983
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(112)	-	(136)	(248)
Resultado financiero	(112)	-	(136)	(248)
Resultado antes de impuestos	11.075	5.286	(1.626)	14.735
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	11.075	5.286	(1.626)	14.735

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

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

30 de junio de 2020

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	230.947	23.086	202	254.235
Inversiones inmobiliarias	230.470	22.750	-	253.220
Otros activos no corrientes	477	336	202	1.015
Activos corrientes	25.280	10.067	122.166	157.513
Pasivos no corrientes	96.492	9.690	-	106.182
Pasivos corrientes	2.254	156	720	3.130

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresadas en miles de euros)**
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

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 01.01.2019	63	63
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
Valor 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
Altas	47	47
Bajas	-	-
Dotación para la amortización	(10)	(10)
Bajas de dotación a la amortización	-	-
Saldo a 30.06.2020	173	173
Coste	194	194
Amortización acumulada	(21)	(21)
Valor neto contable	173	173

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ni durante el terminado el 30 de junio de 2019 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

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:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2019	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
Adquisiciones	16.807
Desembolsos posteriores capitalizados	3.517
Inversiones inmobiliarias en curso	2.696
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.550
Saldo a 30.06.2020	253.220

Durante el ejercicio 2019, el Grupo adquirió cinco activos inmobiliarios de oficinas y una instalación logística por un importe de 160.358 miles de euros. Las oficinas están ubicadas en los distritos de negocios más consolidados de Madrid: en el eje urbano M30-A2, en el parque empresarial Cristalia, en las calles María de Molina y Ramírez de Arellano y en Vía de los Poblados. La nave logística está situada en San Agustín de Guadalix.

En el mes de junio de 2020, el Grupo ha firmado un contrato de compraventa de un activo en el distrito de negocios de Manoteras, Madrid. La parcela cuenta con una superficie de 5.000 m² y el edificio de oficinas contará con 11.962 m² disponiendo entre 240 y 280 plazas de aparcamiento. El Grupo ha realizado un primer pago por importe de 16.807 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2020 se ha constituido garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Guadalix y Vía de los Poblados como consecuencia de la financiación de ambos activos en el período. A 31 de diciembre de 2019 se constituyó hipoteca sobre las siguientes inversiones inmobiliarias en garantía de las financiaciones recibidas: María de Molina, Habana, América, Cristalia y Ramírez de Arellano.

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:

	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020</u>	<u>Miles de euros Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019</u>
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	3.057	1.926
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(530)	(488)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(268)	-
	<u>2.259</u>	<u>1.438</u>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	<u>30.06.2020</u>	<u>Miles de euros 30.06.2019</u>
En un año	4.735	5.391
Entre uno y dos años	3.815	5.003
Entre dos y tres años	2.067	3.806
Entre tres y cuatro años	1.852	1.984
Entre cuatro y cinco años	1.595	1.675
Más de cinco años	149	1.483
	<u>14.213</u>	<u>19.342</u>

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del periodo obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta Nota.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	221.123	253.220	198.440	221.650

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.).

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

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

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

Los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2020 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 8.550 miles de euros (15.033 miles de euros al 30 de junio de 2019).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2020 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 260.725 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 246.295 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 281.945 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 224.815 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la 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 yield 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 con respecto a las inversiones inmobiliarias,

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 244.090 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 199.150 miles de euros.

A 30 de junio de 2020, 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 5,00% (4,25% y 5,25% respectivamente a 31 de diciembre de 2019). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,50% y el 7,50% (6,50% y 7,50% en 2019).

A 30 de junio de 2020, las 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% (5,25% y 6,50% respectivamente a 31 de diciembre de 2019). Las tasas de descuento usadas están en torno al 8,50%.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

El brote del nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado “Pandemia Global” por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. En este contexto, los valoradores externos del Grupo han emitido su valoración en base a una "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con la normativa VPS3 y VPGA10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. Consecuentemente, debe atribuirse a la valoración un grado menor de certidumbre y un mayor grado de atención. No obstante, la valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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 pérdidas y ganancias	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	842	842	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	842	842	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

Activos financieros a corto plazo						
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	1.116	1.189	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.116	1.189	-	-
Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	103.899	72.427	-	-	2.283	1.691
Total pasivos financieros a largo plazo	103.899	72.427	-	-	2.283	1.691
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	208	210	-	-	2.198	2.699
Total pasivos financieros a corto plazo	208	210	-	-	2.198	2.699

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresadas en miles de euros)**

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 30 de junio de 2020

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	706	-	-	-	-	-	706
- Otros activos financieros	410	227	50	-	337	228	1.252
	1.116	227	50	-	337	228	1.958
	Pasivos financieros						
	Años						
	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	208	376	376	4.693	13.891	86.458	106.002
- Derivados	-	-	-	321	-	1.051	1.372
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	2.031	-	-	-	-	-	2.031
- Otros pasivos financieros	167	235	24	-	397	255	1.078
	2.406	611	400	5.014	14.288	87.764	110.483

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020**
(Expresadas en miles de euros)
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

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

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo:		
- Fianzas	842	842
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	5.064	1.204
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	185	303
-Otros deudores	521	322
- Anticipos de remuneraciones	-	103
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	4.358	476
	5.906	2.046

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

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

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

Bajo el epígrafe de clientes hay un importe de 185 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir (282 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Hasta 3 meses	-	21
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	-	21

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Tesorería	152.039	153.967
	152.039	153.967

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

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.

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 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
	290.063	290.063

Al 30 de junio de 2020, 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 2019, el capital social de la Sociedad dominante era de 284.294 miles euros y estaba representado por 28.429.376 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

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

A 30 de junio de 2020, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC	20,293	-	20,293
Fundlogic SAS	3,234	-	3,234
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Total	35,766	19,968	55,734

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
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

b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2020		A 31 de diciembre de 2019	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	55.842	625	58.130	546
Aumentos/ Compras	381.743	3.926	138.340	1.518
Disminuciones	(21.251)	(912)	(140.628)	(1.439)
Al cierre del periodo	416.334	3.639	55.842	625

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 28 de mayo de 2020 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. No obstante, este contrato de liquidez se encuentra suspendido temporalmente mientras esté operativo el programa de recompra de acciones, el cual entró en vigor el 25 de marzo de 2020. Dicho contrato de recompra tiene como gestor a la sociedad JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U.

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 dominante. Dicho plan de incentivos fue corroborado en la Junta General de Accionistas del 5 de noviembre de 2019 (Nota 2.17 y Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019). Si bien dicho plan se encuentra vigente, a 30 de junio de 2020 no se ha entregado ningún importe. El Consejo de Administración, en su reunión del 7 de mayo de 2020, decidió el aplazamiento de la entrega del plan de incentivos, si se devengara, como medida de apoyo a la Sociedad ante la situación de crisis actual provocada por el Covid-19.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2020 representan el 1,46% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 416.334 acciones (a 31 de diciembre de 2019 representaban el 0,20% y totalizaban 55.842 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,58 euros por acción (9,26 euros por acción en el mismo período de 2019).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2020 por importe de 3.639 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

c) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 30 de junio 2020	A 30 de junio 2019
Ganancia neta (miles de euros)	2.537	14.735
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	11.928.952
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	28.228.998	11.871.405
Ganancia básica por acción (euros)	0,09	1,24
Ganancia diluida por acción (euros)	0,09	1,24

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	103.899	72.427
- Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 14)	1.372	735
- Fianzas	911	956
	106.182	74.118
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	208	210
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	2.031	2.314
- Remuneraciones pendientes de pago	-	135
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	699	1.355
- Fianzas	167	250
	3.105	4.264

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.

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. Asimismo, en el tercer trimestre del ejercicio 2019 firmó 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.

El Grupo ha firmado en el primer semestre del ejercicio 2020 dos operaciones de financiación con entidades financieras de prestigio (Nota 3.1a): un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés fijo el primer año y variable los años siguientes por importe de 9 millones de euros, y un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés fijo por importe de 27 millones de euros.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 30 de junio de 2020 el importe del coste amortizado asciende a 1.895 miles de euros (a 31 de diciembre 2019 ascendió 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2020, el 66% de la financiación obtenida por la Sociedad ha sido calificada como ‘verde’ por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados. El objetivo de la Sociedad es que a cierre de ejercicio el 100% de la financiación obtenida tenga esta calificación.

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 208 miles de euros.

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

Adicionalmente, el Grupo ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “otros pasivos financieros a largo plazo” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2020 (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.

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
		Miles de euros	
Nacional	100%	3.057	1.926
	100%	3.057	1.926

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Ingresos		
Rentas	2.549	1.603
Refacturación de gastos	508	323
	3.057	1.926

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Sueldos, salarios y asimilados	(6.648)	(900)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(100)	(90)
	(6.748)	(990)

Bajo el epígrafe “Sueldos, salarios y asimilados” se encuentra el importe registrado en relación al plan de incentivos aprobado por la Junta de Accionistas (Nota 16).

A 30 de junio de 2020 no existen indemnizaciones por despido, tampoco existían a 30 de junio de 2019.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020 ha sido de 11 personas. El detalle del número de empleados al 30 de junio de 2020 por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Directivos	8	7
Titulados superiores	3	2
Administrativos y otros	2	1
	13	10

La distribución por sexos a 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	1	3
Administrativos y otros	1	1	2
	9	4	13

La distribución por sexos a 30 de junio de 2019 era la siguiente:

Categorías	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	1	1	2
	8	3	11

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresadas en miles de euros)

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(798)	(488)
Otros gastos de explotación	(945)	(461)
	(1.743)	(949)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 11).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 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.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio 2020	A 31 de diciembre de 2019
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	4.358	476
	4.358	476
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(231)	(579)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(21)	(18)
Impuestos por la financiación de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(447)	(758)
	(699)	(1.355)

Los saldos deudores con las Administraciones Públicas corresponden, principalmente, al Impuesto sobre el Valor Añadido generado en la operación de compraventa firmada en el mes de junio de 2020 (Nota 6).

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2020			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	1.051	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	321	-	-
			-	1.372	-	-

(*) 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 11). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020, la remuneración de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 1.202 miles de euros (339 miles de euros a 30 de junio de 2019). Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el período terminado el 30 de junio de 2020 la cantidad de 19 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 (26 miles de euros en 2019).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los períodos terminados el 30 de junio de 2020 ni el 30 de junio de 2019, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 2.17 de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019). 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 dominante ha registrado un coste asociado al mismo de 3.790 miles de euros a 30 de junio de 2020 (5.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) bajo el epígrafe de Otros instrumentos de patrimonio neto. Si bien dicho plan se encuentra vigente, a 30 de junio de 2020 no se ha entregado ningún importe. El Consejo de Administración, en su reunión del 7 de mayo de 2020, decidió el aplazamiento de la entrega del plan de incentivos, si se devengara, como medida de apoyo a la Sociedad ante la situación de crisis actual provocada por el Covid-19.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y el 30 de junio de 2019, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2020, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2019 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Expresadas en miles de euros)**

**18. 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% ó 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 Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019
4	Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Crystalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019
5	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresadas en miles de euros)

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
9	Manoteras, 28	Calle Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020

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.

19. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2020 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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.

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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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



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 2.537 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2019, el Grupo materializó los compromisos de adquisición que había adquirido a cierre del ejercicio anterior y realizó 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

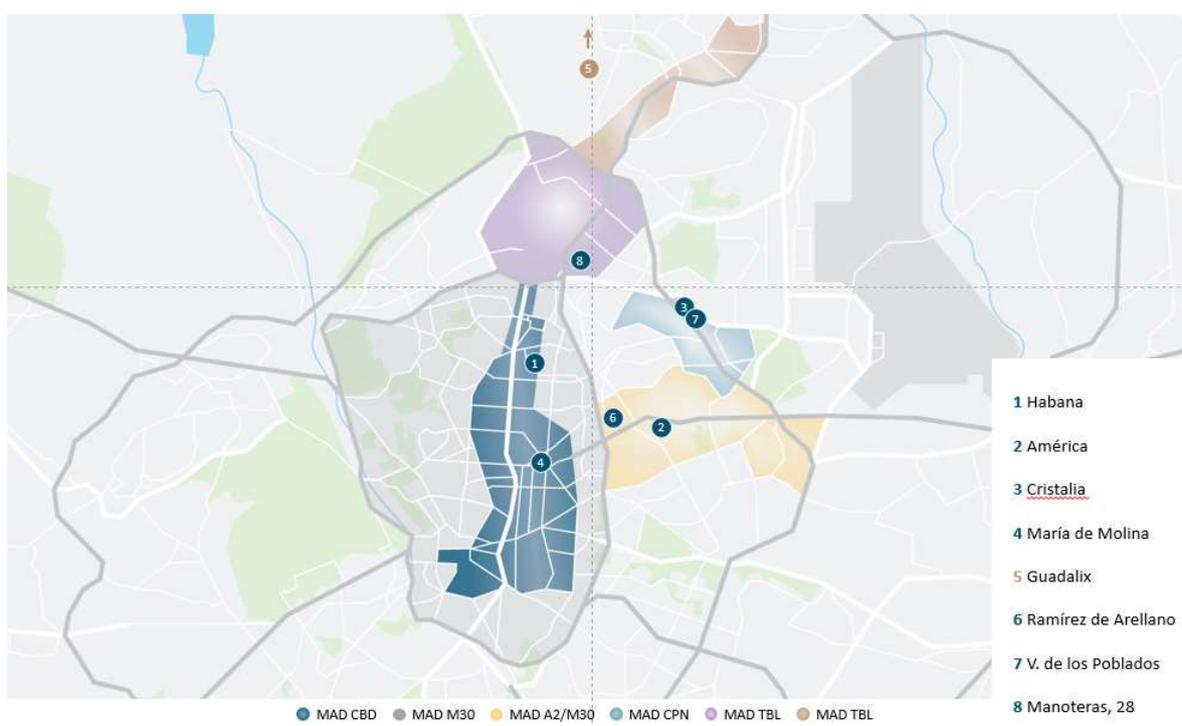
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Por otro lado, en el mes de junio de 2020, el Grupo ha firmado un contrato de compraventa de un activo en el distrito de negocios de Manteras, Madrid. La parcela cuenta con una superficie de 5.000 m² y el edificio de oficinas contará con 11.962 m² disponiendo entre 240 y 280 plazas de aparcamiento. El Grupo ha realizado un primer pago por importe de 16.807 miles de euros.

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.

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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Josefa Valcárcel 42


 TIPOLOGÍA
 Oficinas


 LOCALIZACIÓN
 MAD A/M30


 GLA
 9.272 m²


 PLAZAS PARKING
 193


 PRECIO GLA
 2.264 €/m²


 PRECIO PLAZA PARKING
 15.000 €/plaza



Edificio Play


 TIPOLOGÍA
 Oficinas


 LOCALIZACIÓN
 MAD A2/CN


 GLA
 10.928m²


 PLAZAS PARKING
 202


 PRECIO GLA
 3.222€/m²


 PRECIO PLAZA PARKING
 20.000 €/plaza



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

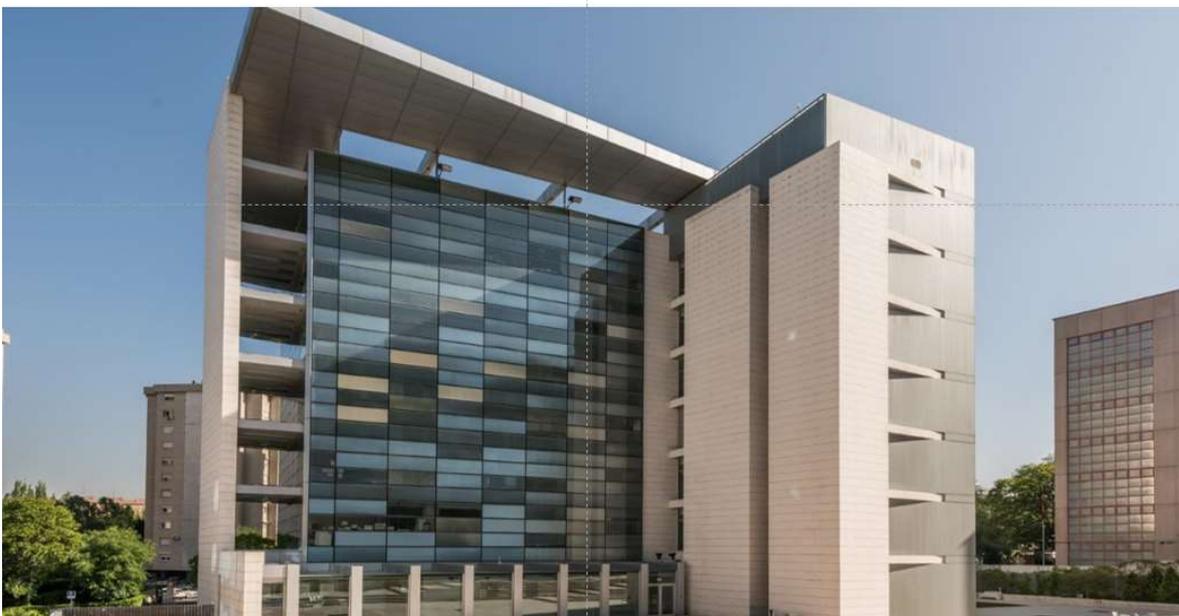
LOCALIZACIÓN
MAD M30-A2

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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Vía de los Poblados 7

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD A2/CN

GLA
14,651 m²

PLAZAS PARKING
228

PRECIO GLA
€2,265/m²

PRECIO PLAZA PARKING
€20,000/plaza



Manoteras, 28

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD M30 A1

GLA
11.962 m²

PLAZAS PARKING
245

PRECIO GLA
2.805€/m²

PRECIO PLAZA PARKING
22.000 €/pks



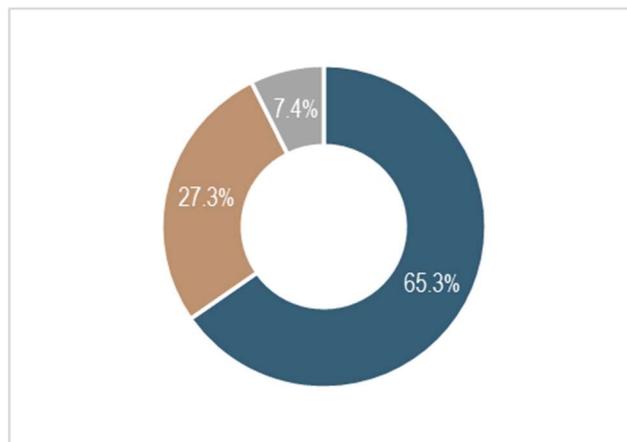
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

El “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 3.057 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2020 (1.926 miles de euros a 30 de junio de 2019). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 3.116 miles de euros.

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	179,8	65,3%
Renegociaciones y revisiones de contratos	75,2	27,3%
Arrendamientos de espacios vacíos	20,3	7,4%
Total	275,2	100,0%



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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	
	30/06/2020	31/12/2019
NAV	302.436	299.778
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	302.436	299.778
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(1.372)	(735)
EPRA NAV	303.808	300.513
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	28.013.042	28.373.534
EPRA NAV por acción (euros)	10,8	10,6

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2020 es de 8,80 euros por acción. La cotización de la acción a 30 de junio de 2019 era de 9,90 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

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

	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo/ejercicio	55.842	625	58.130	546
Aumentos/ Compras	381.743	3.926	138.340	1.487
Disminuciones	(21.251)	(912)	(140.628)	(1.408)
Al cierre del periodo/ejercicio	416.334	3.639	55.842	625

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2020 representan el 1,46% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 416.334 acciones (a 31 de diciembre de 2019 representaban el 0,20% y totalizaban 55.842 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,58 euros por acción en 2019 (9,26 euros en el mismo período de 2019).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2020 por importe de 3.639 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

	Miles de euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Resultado del periodo - <i>Spanish GAAP</i>	(7.031)	(923)
Ajustes:		
(I) Consolidación	(1)	-
(II) Amortización inversiones inmobiliarias	1.019	625
(III) Revalorización inversiones inmobiliarias	8.550	15.033
Resultado del periodo - <i>IFRS</i>	2.537	14.735

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. 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.

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, internacional y legal. Este Consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y, adicionalmente, una Comisión de Auditoría y Control que velan por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad marcados.

Árma ha reunido 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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

- Gross Asset Value (GAV): es el valor de la cartera según la última valoración externa realizada por un experto independiente. Esta magnitud se emplea para determinar la generación de valor como resultado de la gestión de la cartera de activos del Grupo. Ver Nota 6 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

A 30 de junio de 2020, el 66% de la financiación obtenida por la Sociedad ha sido calificada como ‘verde’ por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados. El objetivo de la Sociedad es que a cierre de ejercicio el 100% de la financiación obtenida tenga esta calificación.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERIODO

Desde el 30 de junio de 2020 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

11. 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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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.

Por otro lado, la aparición y expansión a nivel mundial del coronavirus COVID-19, calificado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud, está afectando de forma significativa a la economía global debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. No obstante, en este momento, aún es incierto el impacto en la economía y los resultados de las respuestas que los diferentes gobiernos e instituciones monetarias internacionales están empezando a desarrollar.

Para Árima Real Estate SOCIMI, S.A., teniendo en cuenta que, desde el punto de vista operativo, todos nuestros activos en explotación han permanecido abiertos y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire, la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias.

Durante este período, nuestro principal objetivo ha sido proteger la salud y la seguridad de nuestros empleados, inquilinos, contratistas y proveedores, manteniendo al mismo tiempo la actividad de la empresa. Tras las declaraciones de pandemia y del estado de alarma en nuestro país, se han tomado medidas para extremar la higiene, se han limitado los viajes, se han implantado procesos de teletrabajo, y se ha garantizado la seguridad de todos los trabajadores en el proceso de desescalada.

Desde el punto de vista financieros, Árima cuenta con un sólido balance para superar este desafiante período, con un reducido apalancamiento (38% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 152 millones de euros a 30 de junio de 2020, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 154 millones y un importe de deuda neta (positivo) de 48 millones a dicha fecha. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda que al que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2025 y años posteriores, minimizando el riesgo de liquidez del Grupo. Asimismo, Árima tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación siguen su curso sin alterarse la estrategia del Grupo.

Con el fin de apoyar y contribuir con el esfuerzo que se está haciendo para combatir la pandemia, Árima ha realizado donaciones, aportando material para tareas de desinfección y equipos de protección sanitaria durante este período por un importe total de 323 miles de euros. El Consejo de Administración y el equipo directivo decidió por unanimidad la renuncia temporal y voluntaria a un 50% de su remuneración durante el estado de alarma, lo que ha supuesto el 65% de lo aportado. Asimismo, decidió el aplazamiento de la entrega del plan de incentivos, si se devengara, como medida de apoyo a la Sociedad ante la situación de crisis actual provocada por el Covid-19.

Ver información adicional incluida en la Nota 3.1.e) de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020.



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

12. 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

El Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 24 de julio de 2020, procede a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 en la sesión del 24 de julio 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 24 de julio de 2020. Asimismo, certifico que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo