

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

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios adjuntos, en la que se menciona que dichos citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

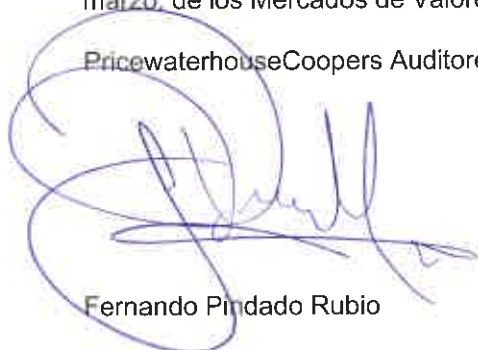
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 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 2024. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición de Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

13 de septiembre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/19549

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2024 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 2024.**

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

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	214	224
Inmovilizado material	6	136	160
Inversiones inmobiliarias	7	356.871	361.342
Inversiones financieras a largo plazo		4.351	3.889
Créditos a terceros	8, 9	1.638	1.573
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 15	1.194	1.128
Otros activos financieros a largo plazo	8, 9	1.519	1.188
Periodificaciones a largo plazo	8	597	668
		362.169	366.283
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.634	4.864
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 9	5.372	3.411
Otros deudores	8, 9	398	221
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 14	864	1.232
Inversiones financieras a corto plazo	8, 9	-	190
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 16	-	190
Periodificaciones a corto plazo	8	1.693	1.070
Otros activos financieros a corto plazo	8, 9	15.900	36.566
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	11.972	7.076
Tesorería		11.972	7.076
		36.199	49.766
		398.368	416.049

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	284.294	284.294
Prima de emisión	11	5.769	5.769
Reservas		21.988	54.802
Resultado del período/ ejercicio		(11.233)	(32.598)
Otros instrumentos de patrimonio neto	17	745	815
Acciones en patrimonio propias	11	(20.246)	(20.712)
Reserva de cobertura	15	1.193	1.296
		282.510	293.666
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	92.551	98.556
Instrumentos financieros derivados	8,13,16	-	22
Otros pasivos financieros a largo plazo	8	1.912	1.159
		94.463	99.737
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	17.577	13.808
Otros pasivos financieros a corto plazo	8	34	408
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8, 12	3.170	8.430
Acreeedores varios	8, 12	2.913	5.734
Personal	8, 12	85	2.343
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 14	172	353
Periodificaciones a corto plazo	8	614	-
		21.395	22.646
		398.368	416.049

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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 2024

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Importe neto de la cifra de negocios	13	6.017	4.473
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(10.518)	(12.591)
Gastos de personal	13, 17	(2.400)	(3.490)
Otros ingresos de explotación		1	1
Otros gastos de explotación	13	(2.847)	(2.273)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible	5	(10)	(11)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	6	(24)	(27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(9.781)	(13.918)
Ingresos financieros		995	631
Gastos financieros		(2.447)	(1.506)
RESULTADO FINANCIERO	13	(1.452)	(875)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(11.233)	(14.793)
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	13	(11.233)	(14.793)
Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante (expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	11	(0,43)	(0,56)

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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 2024**

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023</u>
Resultado del período	13	(11.233)	(14.793)
<u>Otro resultado global:</u>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	9, 15	(103)	(20)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(103)	(20)
Total resultado global del período		(11.336)	(14.813)

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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 2024

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Resultado del período (Nota 11)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 17)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Reservas por cobertura (Nota 15)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	284.294	5.769	44.444	10.478	525	(17.072)	2.517	330.955
Resultado del ejercicio	-	-	-	(14.793)	-	-	-	(14.793)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(14.793)	-	-	(20)	(14.813)
Otros movimientos	-	-	10.476	(10.478)	508	-	-	506
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	(979)	-	(979)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2023	284.294	5.769	54.920	(14.793)	1.033	(18.051)	2.497	315.669
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	284.294	5.769	54.802	(32.598)	815	(20.712)	1.296	293.666
Resultado del ejercicio	-	-	-	(11.233)	-	-	-	(11.233)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(103)	(103)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(11.233)	-	-	(103)	(11.336)
Otros movimientos	-	-	(32.814)	32.598	(70)	-	-	(286)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	466	-	466
SALDO 30 DE JUNIO DE 2024	284.294	5.769	21.988	(11.233)	745	(20.246)	1.193	282.510

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		(11.233)	(14.793)
Ajustes del resultado		12.696	14.512
Amortización del inmovilizado intangible		10	11
Amortización del inmovilizado material	6	24	27
Ingresos financieros		(995)	(631)
Gastos financieros		2.447	1.506
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	10.518	12.591
Otros ingresos y gastos		692	1.008
Cambios en el capital corriente		(3.562)	(5.178)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(2.138)	(1.286)
Otros activos corrientes		(255)	2.025
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(2.014)	(5.515)
Otros pasivos corrientes		1.316	(32)
Otros activos y pasivos no corrientes		(471)	(370)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.099)	(5.459)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones		10.619	(35.291)
Inversiones inmobiliarias	7	(9.381)	(35.291)
Otros activos financieros	8,9	20.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		10.619	(35.291)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(247)	(979)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(412)	(979)
Otros cobros (créditos al personal)		165	-
Cobros y pagos por instrumentos financieros		(3.377)	(728)
Cobros por deuda financiera	13	13.317	(221)
Pagos por deuda financiera	13	(15.647)	-
Pago de intereses		(2.349)	(1.067)
Cobro de intereses		1.302	560
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(3.624)	(1.707)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.896	(42.457)
Efectivo al inicio del período		7.076	51.568
Efectivo al final del período	10	11.972	9.111

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

a) Régimen regulatorio

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 fueron formuladas el 20 de febrero de 2024 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 20 de junio de 2024.

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

30 de junio de 2024:

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

31 de diciembre de 2023:

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

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

Con fecha 28 de septiembre de 2021 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Inmopra, S.L. La Sociedad que se dedica a la inversión inmobiliaria, al igual que el Grupo, era propietaria de un inmueble de oficinas alquilado en Madrid, distrito Chamartín, de 1.950 m². Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3. La Sociedad se acogió al régimen SOCIMI el 29 de septiembre de 2021. Posteriormente se modificó su denominación social, adquiriendo la denominación de Árma Investments, S.L. el 4 de octubre de 2021.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 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 2023, 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 2023, 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 13 de septiembre de 2024. 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 2024 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 2024:

- NIIF 16 (modificación) – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.”
- NIC 1 (Modificación) – “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 1 (Modificación) – “Pasivos no corrientes con condiciones.”
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) – “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)

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

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

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIC 21 (Modificación) – “Falta de intercambiabilidad.”
- NIIF 18 (Modificación) – “Presentación y desglose en los estados financieros”.
- NIIF 19 (Modificaciones) – “Dependientes sin responsabilidad pública. Desgloses.”
- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Modificaciones a la clasificación y valoración de instrumentos financieros”.

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 2023.

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 2024, el Grupo no ha formalizado nueva financiación bancaria adicional a la existente. La financiación firmada a tipos variables se encuentra referenciada a un tipo de interés EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. A 30 de junio de 2024 el importe total dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 67.340 miles de euros (64.805 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- 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 12).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

d) Riesgo fiscal

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

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	30.06.2024	31.12.2023
Deuda Financiera	110.128	112.364
Patrimonio neto	282.510	293.666
Apalancamiento	28,05%	27,67%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2024 el apalancamiento ha ascendido a un 28,05% (27,67% a 31 de diciembre de 2023).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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

30 de junio de 2024

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	1.194	-	1.194
Total activos	-	1.194	-	1.194

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	1.318	-	1.318
Total activos	-	1.318	-	1.318

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Pasivos	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	22	-	22
Total activos	-	22	-	22

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran dentro del nivel 3. A 30 de junio de 2024 el Grupo no dispone de pasivos financieros valorados a valor razonable.

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

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: oficinas, logístico y corporativo (Nota 20.f).

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

30 de junio de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Cifra de negocios	5.170	847	-	6.017
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(11.597)	1.079	-	(10.518)
Gastos operativos	(1.605)	(165)	(3.476)	(5.246)
Amortización del inmovilizado	-	-	(34)	(34)
Resultado de explotación	(8.032)	1.761	(3.510)	(9.781)
Ingresos financieros	601	8	386	995
Gastos financieros	(1.949)	(254)	(244)	(2.447)
Resultado financiero	(1.348)	(246)	142	(1.452)
Resultado antes de impuestos	(9.380)	1.515	(3.368)	(11.233)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	(9.380)	1.515	(3.368)	(11.233)

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

30 de junio de 2023

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

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 como el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

30 de junio de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	327.714	32.436	2.019	362.169
Inversiones inmobiliarias	324.771	32.100	-	356.871
Otros activos no corrientes	2.943	336	2.019	5.298
Activos corrientes	23.697	249	12.253	36.199
Pasivos no corrientes	94.138	325	-	94.463
Pasivos corrientes	10.095	10.364	936	21.395

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	332.165	31.000	3.118	366.283
Inversiones inmobiliarias	330.342	31.000	-	361.342
Otros activos no corrientes	1.823	-	3.118	4.941
Activos corrientes	21.343	1.244	27.179	49.766
Pasivos no corrientes	91.194	8.811	(268)	99.737
Pasivos corrientes	9.088	2.463	11.095	22.646

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros	
	Desarrollo y Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 01.01.2023	246	246
Coste	277	277
Amortización acumulada	(31)	(31)
Valor contable	246	246
Altas	-	-
Dotación para la amortización	(22)	(22)
Saldo a 31.12.2023	224	224
Coste	277	277
Amortización acumulada	(53)	(53)
Valor neto contable	224	224
Altas	-	-
Dotación para la amortización	(10)	(10)
Saldo a 30.06.2024	214	214
Coste	277	277
Amortización acumulada	(63)	(63)
Valor neto contable	214	214

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

a) Pérdidas por deterioro

Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado intangible.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2023	212	212
Coste	355	355
Amortización acumulada	(143)	(143)
Valor contable	212	212
Altas	2	2
Dotación para la amortización	(54)	(54)
Saldo a 31.12.2023	160	160
Coste	357	357
Amortización acumulada	(197)	(197)
Valor neto contable	160	160
Altas	-	-
Dotación para la amortización	(24)	(24)
Saldo a 30.06.2024	136	136
Coste	357	357
Amortización acumulada	(221)	(221)
Valor neto contable	136	136

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

c) Pérdidas por deterioro

Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2023	379.700
Adquisiciones	32.818
Retiros	(30.800)
Desembolsos posteriores capitalizados	6.172
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(26.548)
Saldo a 31.12.2023	361.342
Adquisiciones	3.125
Desembolsos posteriores capitalizados	2.922
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(10.518)
Saldo a 30.06.2024	356.871

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha realizado un desembolso adicional de 3.125 miles de euros del proyecto llave en mano formalizado en 2020. Con esta operación se adquiere la propiedad del activo, permitiendo un mayor control sobre la obra para adecuarla a las necesidades de la demanda de la zona. El inmueble está ubicado en la calle Manoterás, 28 y contará con un edificio de oficinas con una superficie de 12.842 m² y 241 plazas de parking. Asimismo, se han incurrido en costes, proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 2.922 miles de euros, enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Durante el ejercicio 2023, el Grupo adquirió un edificio de oficinas por un importe de 29.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición). El inmueble está situado en Madrid, en la calle Torrelaguna, 75, en el distrito de negocios M30-A2, y cuenta con una superficie de 11.174 m² y 303 plazas de parking. Asimismo, se formalizó un compromiso de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros para la compra de un inmueble de oficinas en el eje urbano de negocios M30-A2, que cuenta con una superficie de 11.600 m² y 167 plazas de parking. El Grupo incurrió en costes, proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 6.172 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo vendió el edificio de oficinas situado en María de Molina 39, Madrid, por un importe de 30.400 miles de euros (sin incluir costes de venta) reconociéndose a consecuencia de dicha operación un resultado negativo por enajenación en la cuenta de resultados consolidada de 857 miles de euros.

A 30 de junio de 2024 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre los inmuebles. Durante el ejercicio 2023 se constituyó nueva garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido durante el ejercicio en calle Torrelaguna, 75.

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 2024</u>	<u>Miles de euros Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023</u>
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	6.017	4.473
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.464)	(867)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(306)	(521)
	<u>4.247</u>	<u>3.085</u>

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	30.06.2024	Miles de euros 30.06.2023
En un año	8.774	9.187
Entre uno y dos años	8.944	8.446
Entre dos y tres años	8.511	4.740
Entre tres y cuatro años	7.025	3.978
Entre cuatro y cinco años	6.914	2.574
Más de cinco años	8.772	2.930
	48.940	31.855

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	30 de junio de 2024		Miles de euros 31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	301.756	356.871	297.827	361.342

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 2024 de todas las inversiones inmobiliarias, exceptuando el compromiso de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros para la compra de un inmueble de oficinas en el eje urbano de negocios M30-A2. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 10.518 miles de euros (12.591 miles de euros positivos al 30 de junio de 2023).

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 2024 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 367.700 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 342.500 miles de euros.

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 387.100 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 321.700 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("exit yield"), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 374.700 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 345.000 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 392.200 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 326.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2024, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona *prime* se sitúan entre un 4,25% y un 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 5,10 % y 5,75% (entre 4,10% y 4,75% para zona *prime* y entre 4,75% y 5,65% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2023). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,25% y el 8,15% (6,10% y 8,00% a 31 de diciembre de 2023).

A 30 de junio de 2024, la *exit yield* utilizada en la valoraciones de logístico sería de 5,75% (5,95% a 31 de diciembre de 2023). La tasa de descuento usada está en torno al 8,00% (8,20 % a 31 de diciembre de 2023).

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Créditos a terceros	-	-	1.638	1.573	-	-
Derivados	1.194	1.128	-	-	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	1.519	1.188	-	-
Periodificaciones a largo plazo	-	-	597	668	-	-
Total activos financieros largo plazo	1.194	1.128	3.754	3.429	-	-
	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9) y otros activos	-	-	21.670	40.198	-	-
Derivados	-	190	-	-	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	1.693	1.070	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	190	23.363	41.268	-	-

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

		Miles de euros					
		Pasivos financieros a largo plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)		92.551	98.556	-	-	1.912	1.181
Total pasivos financieros a largo plazo		92.551	98.556	-	-	1.912	1.181
		Pasivos financieros a corto plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)		17.577	13.808	-	-	3.032	8.485
Periodificaciones		-	-	-	-	614	-
Total pasivos financieros a corto plazo		17.577	13.808	-	-	3.646	8.485

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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 2024

		Miles de euros						
		Activos financieros						
		Años						
		2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
Deudores comerciales:								
- Deudores comerciales		5.770	-	-	-	-	-	5.770
Inversiones financieras:								
- Créditos a terceros		-	-	1.638	-	-	-	1.638
- Derivados		-	1.194	-	-	-	-	1.194
- Otros activos financieros		17.804	1.075	192	105	292	241	19.709
		23.574	2.269	1.830	105	292	241	28.311

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	16.731	64.918	23.231	5.200	-	-	110.080
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	2.998	-	-	-	-	-	2.998
- Otros pasivos financieros	34	542	-	58	324	975	1.933
	19.763	65.460	23.231	5.258	324	975	115.011

A 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	3.632	-	-	-	-	-	3.632
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	1.573	-	-	1.573
- Derivados	190	-	1.128	-	-	-	1.318
- Otros activos financieros	37.636	685	201	141	193	636	39.492
	41.458	685	1.329	1.714	193	636	46.015

	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	13.498	14.159	62.992	22.575	-	-	113.224
- Derivados	-	-	22	-	-	-	22
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	8.077	-	-	-	-	-	8.077
- Otros pasivos financieros	408	478	64	-	58	559	1.567
	21.983	14.637	63.078	22.575	58	559	122.890

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y DERIVADOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Inversiones financieras a largo plazo:	4.351	3.889
- Créditos a terceros	1.638	1.573
- Instrumentos financieros derivados	1.194	1.128
- Otros activos financieros a largo plazo	1.519	1.188
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	5.770	3.632
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.372	3.411
- Otros deudores	398	221
Inversiones financieras a corto plazo:	-	190
- Instrumentos financieros derivados	-	190
Otros activos financieros a corto plazo:	15.900	36.566
- Otros activos	15.900	15.900
- Fianzas constituidas a corto plazo	-	336
- Depósitos constituidos a corto plazo	-	20.330
	26.021	44.277

Los créditos a terceros a largo plazo corresponden a préstamos concedidos a personal (incluidos consejeros ejecutivos) de la Sociedad dominante a un tipo de interés de mercado en las mismas condiciones que a 31 de diciembre de 2023.

Asociados a las financiaciones de inversiones inmobiliarias, el Grupo firmó tres operaciones de cobertura de tipos de interés, de las cuales una de ellas llegó a su vencimiento el 31 de marzo de 2024. El importe registrado en los epígrafes de "Instrumentos financieros derivados" a largo plazo corresponde a las valoraciones de parte de estos instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2024 (Nota 15). Asimismo, existen dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociadas a la financiación de determinados activos. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Los importes registrados bajo el epígrafe de “Otros activos financieros a largo plazo” corresponden, principalmente, al importe de las fianzas asociadas con los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, por importe de 1.391 miles de euros a 30 de junio de 2024 (1.397 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El epígrafe de “Otros activos financieros a corto plazo” a 31 de diciembre de 2023 recogía un depósito por un importe de 20.000 miles de euros, formalizado por el Grupo en el ejercicio anterior, el cual se encontraba asociado a un contrato de póliza de crédito. En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, este depósito de liquidez ha devengado unos ingresos financieros de 282 miles de euros, venciendo en junio de 2024. Asimismo, en este epígrafe, se han registrado a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las cantidades pendientes de cobro relativas a la operación de venta del inmueble María de Molina descrito en la Nota 7.

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

El epígrafe de clientes refiere 4.956 miles de euros que corresponden a facturas pendientes de emitir (3.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) como resultado de la linealización de los ingresos por rentas.

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	<u>A 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Miles de euros</u> <u>A 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Tesorería	11.972	7.076
	<u>11.972</u>	<u>7.076</u>

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Capital escriturado	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
	290.063	290.063

Al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad dominante es de 284.294 miles de euros y está representado por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

Con fecha 16 de mayo de 2024, se publicó en la CNMV la oferta pública de adquisición de acciones formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dominante. Posteriormente, el 21 de junio de 2024, la CNMV informó de que admitía a trámite la solicitud de autorización de la OPA presentada por esta sociedad. JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española participada en un 97,59% por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S. à. r. l., sociedad de nacionalidad luxemburguesa. Los términos de la oferta, incluida la contraprestación, son idénticos para todas las acciones de Árima a las que está dirigida. La contraprestación ofrecida por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a los accionistas de la Sociedad dominante es de 8,61 euros en efectivo por acción. La oferta está sujeta a que (i) la aceptación comprenda el 50% más una acción del capital social de Árima – descontando la autocartera, y a que (ii) la junta general de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A autorice la oferta, condición ésta última que se cumplió el 28 de junio de 2024. La Sociedad Dominante del Grupo se comprometió a no aceptar la oferta con respecto a 2.446.435 acciones (representativas de un 8,605% del capital) que mantiene en autocartera y a proponer a la Junta su amortización con carácter previo a la liquidación de la oferta. En consecuencia, una vez formalizada dicha amortización, la oferta se dirigirá a la totalidad de las acciones restantes en circulación, esto es, 25.982.941 acciones, representativas de un 91,395% del capital social actual. El 20 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó dicha reducción de capital. A 30 de junio de 2024 la oferta se encuentra pendiente de autorización por parte de la CNMV, asimismo la reducción de capital se encuentra pendiente de otorgar e inscribir.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

A 30 de junio de 2024, 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 %
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Asua de Inversiones, S.L.	7,951	-	7,951
Rodex Asset Management	5,020	-	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008	-	5,008
Torrblas, S.L.	5,000	-	5,000
FMR LLC	3,702	-	3,702
Syquant Capital	2,149	0,948	3,097
Total	49,123	0,948	50,071

A 31 de diciembre de 2023, 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 %
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Asua de Inversiones, S.L.	7,951	-	7,951
Rodex Asset Management	5,020	-	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008	-	5,008
Torrblas, S.L.	5,000	-	5,000
Fidelity Select Portfolios	3,548	-	3,548
Total	46,820	-	46,820

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

b) Acciones propias

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

	<u>A 30 de junio de 2024</u>		<u>A 31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>Número de acciones propias</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>Número de acciones propias</u>	<u>Miles de euros</u>
Al inicio del periodo / ejercicio	2.590.365	20.712	2.022.249	17.072
Aumentos/ Compras	65.238	412	649.023	4.335
Disminuciones	(102.196)	(878)	(80.907)	(695)
Al cierre del periodo / ejercicio	2.553.407	20.246	2.590.365	20.712

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 23 de mayo de 2023 autorizar, por un período de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Esta autorización se encuentra vigente a la fecha.

Con fecha 6 de noviembre de 2023, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con el gestor JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con renovación tácita, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, este contrato de liquidez, que se encontraba suspendido desde la entrada en vigor del plan de recompra en julio de 2022, ha sido cancelado en el primer semestre del ejercicio. Asimismo, el plan de recompra se encuentra temporalmente suspendido con motivo de la oferta pública de adquisición presentada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A., anunciada el 16 de mayo de 2024.

Por otro lado, existía un plan de compensación basado en la entrega de acciones de la propia Sociedad, aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 26 de septiembre de 2018, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019 y modificado y corroborado posteriormente en la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021. Dicho plan tenía una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo - un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente, se cumplieran las condiciones establecidas en el plan (Nota 2.18 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023). Dicho plan quedó vencido a 30 de junio de 2024.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2024 representan el 7,50% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 2.553.407 acciones (a 31 de diciembre de 2023 representaban el 8,98% y totalizaban 2.590.365 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 6,28 euros por acción (8,61 euros por acción a 31 de diciembre de 2023). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2024 por importe de 20.246 miles de euros (20.712 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

c) Ganancias por acción

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<u>A 30 de junio 2024</u>	<u>A 30 de junio 2023</u>
Ganancia neta (miles de euros)	(11.233)	(14.793)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	25.872.395	26.312.167
Ganancia básica por acción (euros)	(0,43)	(0,56)
Ganancia diluida por acción (euros)	(0,43)	(0,56)

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 2024 y el 30 de junio de 2024.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y DERIVADOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	92.551	98.556
- Instrumentos financieros derivados	-	22
- Fianzas y subvenciones	1.912	1.159
	94.463	99.737
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	17.577	13.808
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	2.913	5.734
- Remuneraciones pendientes de pago	85	2.343
- Fianzas y subvenciones	34	408
	20.609	22.293

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

El epígrafe “Fianzas” recoge principalmente las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 7).

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

Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 ha vencido una póliza de crédito concedida en 2022 por un importe de 20 millones de euros, y que a 31 de diciembre de 2023 tenía un importe dispuesto de 6.705 miles de euros.

El Grupo firmó en el ejercicio 2023 una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria, por importe de 16.000 miles de euros a un tipo de interés variable. A 30 de junio de 2024 se han dispuesto 5.011 miles de euros de esta financiación (a 31 de diciembre de 2023 el Grupo no había dispuesto ninguna cantidad de esta financiación).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido calificada como “verde” por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 30 de junio de 2024 el importe del coste amortizado asciende a 833 miles de euros (a 31 de diciembre 2023 ascendió a 857 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 8. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 274.700 miles de euros a 30 de junio de 2024 (280.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y a cuotas de amortización de principal a corto plazo por importe de 880 miles de euros y 16.696 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2024 (946 miles de euros y 12.862 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2023).

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

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
		Miles de euros	
Nacional	100%	6.017	4.473
	100%	6.017	4.473

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 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Ingresos		
Rentas	4.977	3.943
Refacturación de gastos	1.040	530
	6.017	4.473

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Sueldos, salarios y asimilados	(2.245)	(3.353)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(155)	(137)
	(2.400)	(3.490)

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

A 30 de junio de 2024 y de 2023 no existen indemnizaciones por despido.

En el epígrafe de Sueldos, salarios y asimilados se ha provisionado un gasto en concepto de bonus por importe de 85 miles de euros a 30 de junio de 2024 (500 miles de euros a 30 de junio de 2023).

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 2024 y el 30 de junio de 2024 ha sido de 13 personas.

El detalle del número medio de empleados al 30 de junio de 2024 y 2023 por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	1	2
	13	14

La distribución por sexos a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1
	8	5	13

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

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 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.772)	(1.388)
Otros gastos de explotación	(1.075)	(885)
	(2.847)	(2.273)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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 2024.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>A 30 de junio de 2024</u>	<u>Miles de euros A 31 de diciembre de 2023</u>
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora	864	1.232
	864	1.232
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(150)	(331)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(22)	(22)
	(172)	(353)

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			30 de junio de 2024			
			No corriente		Corriente	
			Activo (*)	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	1.117	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	77	-	-	-
			1.194	-	-	-

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			31 de diciembre de 2023			
			No corriente		Corriente	
			Activo (*)	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	1.128	-	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	-	190	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	22	-	-
			1.128	22	190	-

(*) Ver Nota 8.b.

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

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

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene contratado un aval por importe de 129 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2024 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Remuneración de los consejeros ejecutivos	1.065	658
Dietas de los consejeros no ejecutivos	213	213
	1.278	871

Adicionalmente, se ha pagado una cantidad de bonus variable a los consejeros ejecutivos durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2024 por importe de 1.007 miles de euros que se encontraba provisionado en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 (809 miles de euros a 30 de junio de 2023).

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el período terminado el 30 de junio de 2024 la cantidad de 35 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo (36 miles de euros a 30 de junio de 2023).

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 2024 y de 2023, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones que se había iniciado con la salida a Bolsa de la Sociedad dominante cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 11.b de los presentes Estados Financieros Consolidados y nota 2.17 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2023). Dicho plan se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Con fecha 29 de febrero de 2024, de acuerdo con el calendario de entrega previsto en el plan, la Sociedad dominante entregó las acciones correspondientes al cumplimiento del plan en su segundo período de vigencia, que finalizó el 30 de junio de 2022. El número de acciones entregadas fue de 102.196 acciones.

De acuerdo con el calendario de entrega de acciones descrito en la Nota 11.b, la Sociedad dominante, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, ha provisionado 608 miles de euros (509 miles de euros provisionados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023). Para el cuarto periodo de vigencia del plan de compensación, que ha finalizado el 30 de junio de 2024, la Sociedad dominante ha evaluado el cumplimiento de las condiciones de generación de valor y, como resultado, no se ha registrado coste asociado al mismo.

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2024 existe un saldo con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L." por importe de 868 miles de euros, por la formalización de un crédito de traspaso de deuda de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante (859 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Este saldo queda recogido bajo el epígrafe del Balance Intermedio Resumido Consolidado "Créditos a terceros".

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han producido transacciones con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L." en concepto de devengo de intereses por el crédito explicado anteriormente.

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

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

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

No es de aplicación.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Manoteras, 28	Calle Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo, 54	Calle Pradillo, 54, Madrid	27 de octubre de 2020	Oficinas
Pradillo, 56	Calle Pradillo, 56, Madrid	28 de septiembre de 2021	Oficinas
Pradillo, 58	Calle Pradillo, 58, Madrid	30 de septiembre de 2021	Oficinas
Torrelaguna, 75	Calle de Torrelaguna, 75, Madrid	12 de junio de 2023	Oficinas

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

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

No es de aplicación.

20. HECHOS POSTERIORES

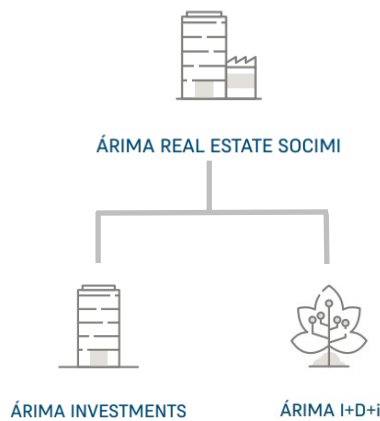
Con fecha 5 de septiembre de 2024 la reducción de capital aprobada en la Junta General de Accionistas (ver nota 11 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados) ha sido otorgada, estando pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Desde el 30 de junio de 2024 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se han producido hechos posteriores adicionales de relevancia que requieran ser desglosados.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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



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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ESTATUTOS SOCIALES	REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES
--------------------	---	---	---

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
<p>Comisión de Auditoría y Control</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política General de RSC > Política de Comunicación > Comité ESG / Política Medioambiental > Comité de Ética / Canal de denuncias > Política de Selección de Proveedores > Modelo de Gestión de Riesgos > Política de Protección de Datos > Manual de Seguridad del Empleado > Manual de Prevención de Blanqueo y Financiación del Terrorismo 	<p>Comisión de Nombramientos y Retribuciones</p> <ul style="list-style-type: none"> > Política de Remuneraciones > Código Interno de Conducta > Política de Selección de Consejeros

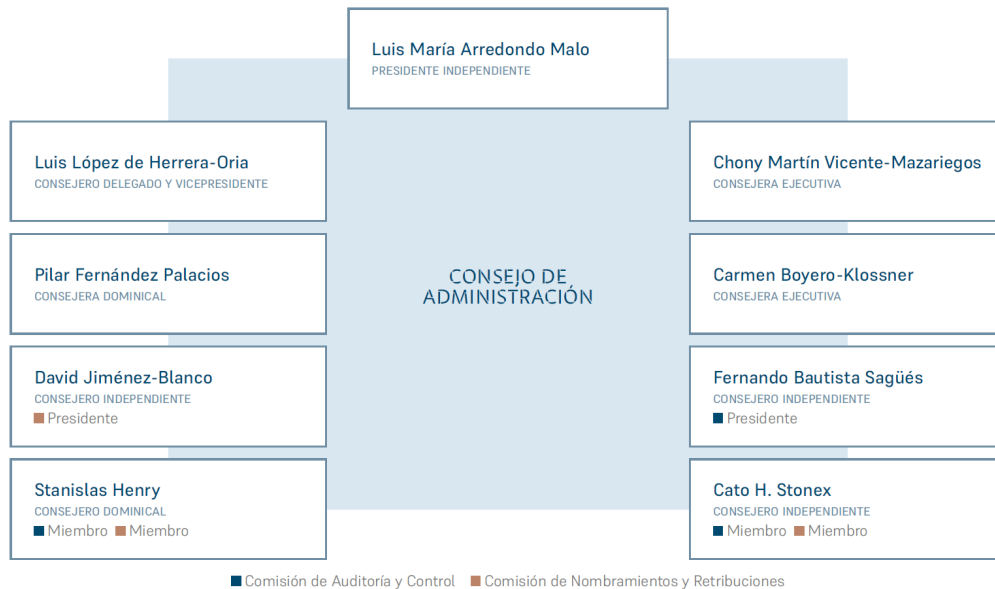
La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024



2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios. Estas inversiones realizadas dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 9 activos que aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento. A 30 de junio de 2024 el valor mercado de este porfolio asciende a 354.700 miles de euros.

Desde el mes de abril de 2022, el Euribor a 12 meses -índice de referencia- cruzó la barrera del 0%, dónde se había situado desde el año 2016, para comenzar una subida fomentada por el Banco Central Europeo (BCE) para combatir el incremento de la inflación. A 30 de junio, el índice se situaba por encima del 3,6%, impactando en la rentabilidad exigida a las inversiones inmobiliarias. Esta expansión de *yields* ha sido generalizada en el sector, repercutiendo en el valor de los activos. Como resultado de esta situación de mercado, la Compañía ha registrado un ajuste de menor valor de los activos -tal y como establece la normativa financiera internacional (IFRS)- de 10.518 miles de euros, siendo el resultado consolidado negativo de 11.233 miles de euros a 30 de junio de 2024.

A pesar del momento que atraviesa el mercado, Árima cuenta con una sólida estrategia y una cartera defensiva. Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha realizado un desembolso adicional de 3.125 miles de euros del proyecto llave en mano formalizado en 2020. Con esta operación se adquiere la propiedad del activo, permitiendo un mayor control sobre la obra para adecuarla a las necesidades de la demanda de la zona. El inmueble está ubicado en la calle Manoteras, 28 y contará con un edificio de oficinas con una superficie de 12.842 m² y 241 plazas de parking. Junto con el proyecto Pradillo, estos inmuebles constituyen los activos que se encuentran en reforma a 30 de junio de 2024. Ambas obras continúan progresando.

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

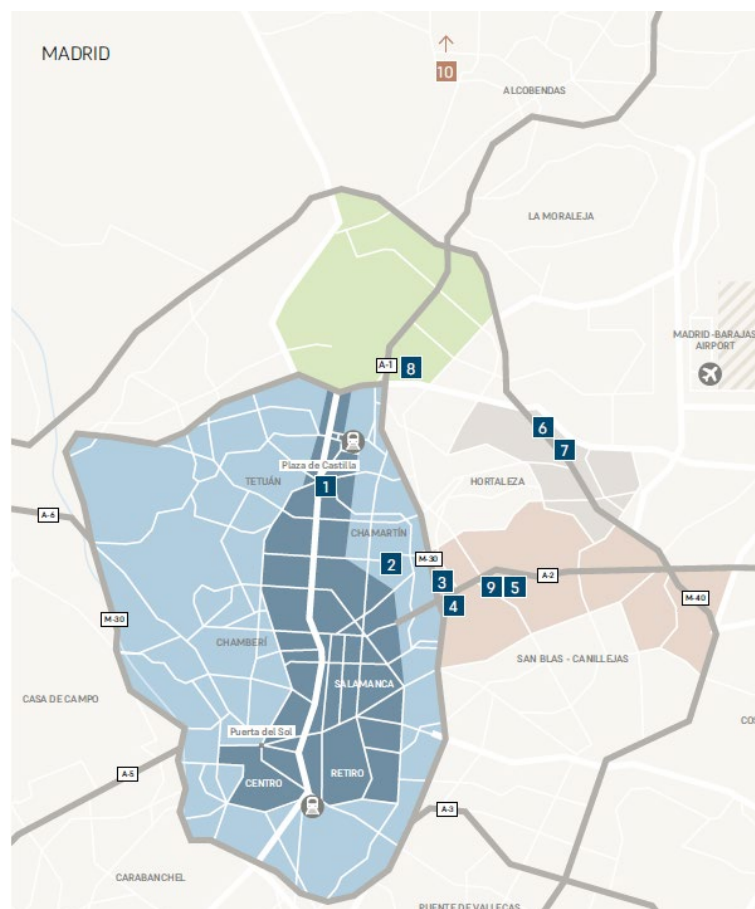
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Estas permitirán incrementos de valor y de renta significativos gracias a los contratos que se firmen una vez finalicen los trabajos. Esto contribuye a mejorar las expectativas de crecimiento de la cifra de negocios, que se apoya en una renta bruta anualizada *topped-up* que al cierre del semestre se sitúa en 11.796 miles de euros.

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

La cartera suma 109.336 m² alquilables y 1.642 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada. Conforman una cartera equilibrada de activos en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI, siempre buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid, tal y como muestra el siguiente plano.

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



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

1 HABANA

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Madrid CBD

SBA
4.356 m²

PLAZAS DE PARKING
65 (+25 eléctricas)

2 PRADILLO

Pradillo 54-56-58, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Madrid Centro

SBA
12.760 m²

PLAZAS DE PARKING
283 (+10% eléctricas)

3 RAMÍREZ DE ARELLANO

Ramírez de Arellano 21, Madrid



SECTOR
Oficinas



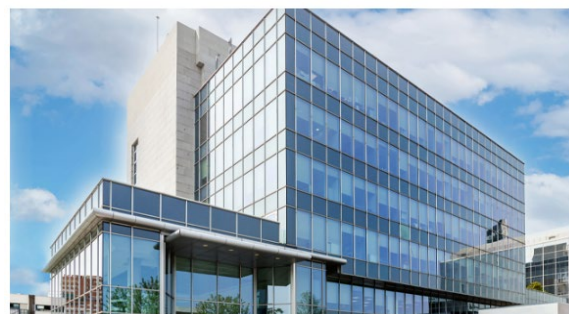
UBICACIÓN
Madrid Centro

SBA
7.108 m²

PLAZAS DE PARKING
110 (9% eléctricas)

4 TORRELAGUNA

Torrelaguna 75, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Madrid Centro

SBA
11.174 m²

PLAZAS DE PARKING
303 (≈3% eléctricas)

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

5 BOTANIC Josefa Valcárcel 42, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
A2/M30 Madrid

SBA
9.902 m²

PLAZAS DE PARKING
223 (+15% eléctricas)

6 CRISTALIA Vía de los Poblados 3, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Campo de las Naciones

SBA
10.936 m²

PLAZAS DE PARKING
202 (15% eléctricas)

7 CADENZA Vía de los Poblados 7, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Campo de las Naciones

SBA
14.565 m²

PLAZAS DE PARKING
215 (≈10% eléctricas)

8 DUNE Avenida de Manoteras 28, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Las Tablas / Manoteras

SBA
12.842 m²

PLAZAS DE PARKING
241 (≈10% eléctricas)

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024


9 NUEVO ACTIVO

Josefa Valcárcel 38, Madrid



 SECTOR
Oficinas

 UBICACIÓN
A2/M30 Madrid

 SBA
11.600 m²

 PLAZAS DE PARKING
167 (≈10% eléctricas)


10 GUADALIX

Ctra. A-I Km 32, San Agustín de Guadalix, Madrid



 SECTOR
Logístico

 UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo

 SBA
25.694 m²

 MUELLES DE CARGA
29



El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 6.017 miles de euros a 30 de junio de 2024 (4.473 miles de euros a 30 de junio de 2023). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a (9.747) miles de euros.

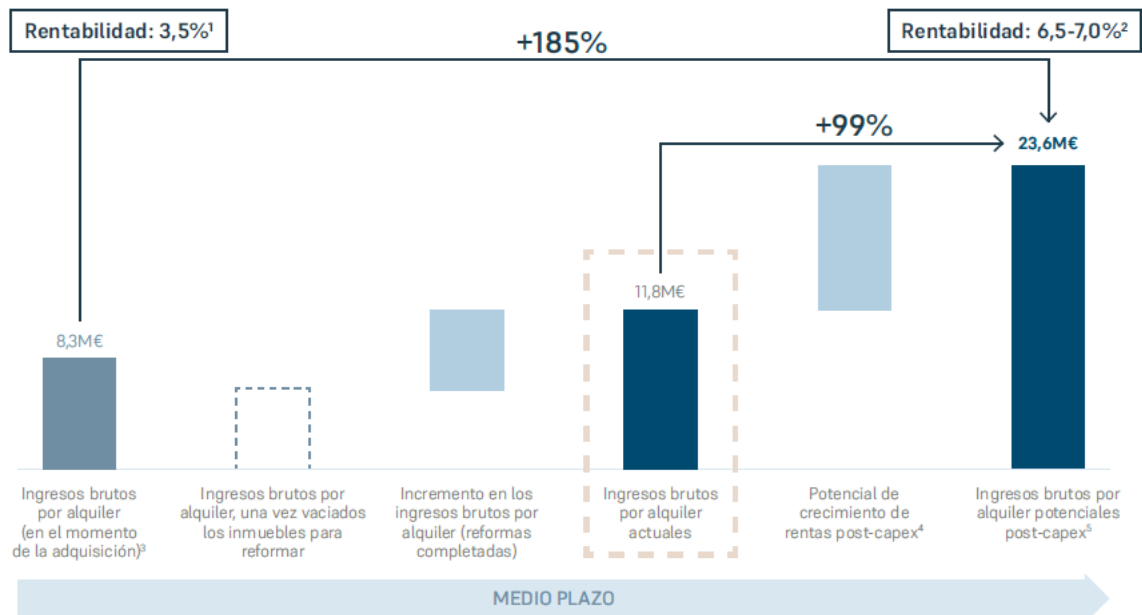
El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2024, que asciende a 356.871 miles de euros (361.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), supone una revalorización del -1% en términos comparables respecto a 31 de diciembre de 2023. Este valor incluye el pago inicial de 2.142 miles de euros por el compromiso de adquisición de un inmueble de oficinas tanto a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023.

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Cartera actual - evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (en base a rentas de mercado actuales)



(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre coste definida como GRI post-capex dividido por la inversión total (precio de adquisición más capex previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Aumento previsto por las reformas en curso, una vez finalizas; (5) Ingresos brutos por alquiler previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligadas a una mayor calidad tras la finalización de las reformas.

3. INFORMACIÓN EPRA

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

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Patrimonio neto bajo IFRS:	285.510	293.666
Instrumentos híbridos	-	-
NAV diluido	285.510	293.666
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	1.193	1.296
Inmovilizado intangible	214	224
EPRA NTA	281.103	292.146
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	25.875.969	25.839.011
EPRA NAV por acción (euros)	10,9	11,3

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, el *Net Tangible Asset* ha experimentado una variación del -3,9%, debido principalmente a la evolución del mercado debido al incremento de los tipos de interés.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2024 es de 8,36 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2023 era de 6,35 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2024, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 7,50% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 2.553.407 acciones (a 31 de diciembre de 2023 representaban el 8,98% y totalizaban 2.590.365 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 6,28 euros por acción en 2024 (8,61 euros por acción a 31 de diciembre de 2023).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2024 por importe de 20.246 miles de euros (a 31 de diciembre de 2023 por importe de 20.712 miles de euros).

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

	A 30 de junio de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	2.590.365	20.712	2.022.249	17.072
Aumentos/ Compras	65.238	412	649.023	4.335
Disminuciones	(102.196)	(878)	(80.907)	(695)
Al cierre del ejercicio	2.553.407	20.246	2.590.365	20.712

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

Con fecha 16 de mayo de 2024, se publicó en la CNMV la oferta pública de adquisición de acciones formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dominante. Posteriormente, el 21 de junio de 2024, la CNMV informó de que admitía a trámite la solicitud de autorización de la OPA presentada por esta sociedad. JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española participada en un 97,59% por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S. à. r. l., sociedad de nacionalidad luxemburguesa.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Los términos de la oferta, incluida la contraprestación, son idénticos para todas las acciones de Árima a las que está dirigida. La contraprestación ofrecida por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a los accionistas de la Sociedad dominante es de 8,61 euros en efectivo por acción. La oferta está sujeta a que (i) la aceptación comprenda el 50% más una acción del capital social de Árima – descontando la autocartera, y a que (ii) la junta general de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A autorice la oferta, condición ésta última que se cumplió el 28 de junio de 2024. La Sociedad Dominante del Grupo se comprometió a no aceptar la oferta con respecto a 2.446.435 acciones (representativas de un 8,605% del capital) que mantiene en autocartera y a proponer a la Junta su amortización con carácter previo a la liquidación de la oferta. En consecuencia, una vez formalizada dicha amortización, la oferta se dirigirá a la totalidad de las acciones restantes en circulación, esto es, 25.982.941 acciones, representativas de un 91,395% del capital social actual. El 20 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó dicha reducción de capital. A 30 de junio de 2024 la oferta se encuentra pendiente de autorización por parte de la CNMV, asimismo la reducción de capital se encuentra pendiente de otorgar e inscribir.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(2.803)	(3.897)
Ajustes:		
(I) Consolidación	(35)	(86)
(II) Amortización inv. inmobiliarias	2.123	1.781
(III) Ajuste de valor de inv. inmobiliarias	(10.518)	(12.591)
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	(11.233)	(14.793)

7. EL EQUIPO

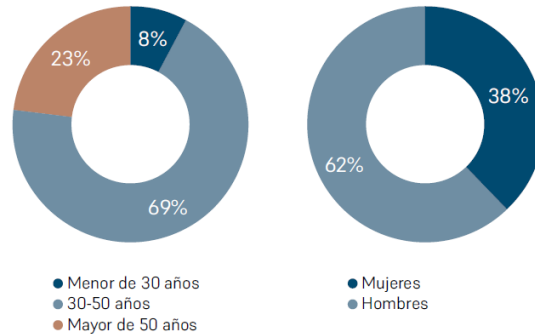
Árma fundamenta su actividad en la solvencia profesional, en el profundo conocimiento del sector y en el alto nivel de conexión de su equipo directivo con el mercado.

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

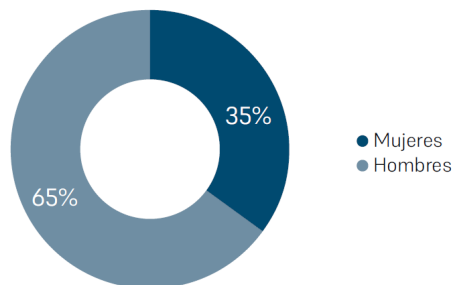
Para Árma, la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Para continuar fomentando las mejores prácticas, y asegurar el mejor bienestar de nuestro equipo y su desarrollo profesional, la Compañía se apoya en su Plan de Compromiso con Empleados. Uno de los principales pilares del programa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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024



Durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, la Compañía se ha esforzado por recopilar y presentar métricas de sostenibilidad relativas al equipo para el año 2023. Entre ellas destacamos las horas de formación, que han ascendido a 27 horas por empleado. Todos los empleados reciben formación en cuestiones *ESG* y disponen de flexibilidad para poder compaginar la formación con la jornada laboral. Horas de formación por género:



Además, la Compañía calcula la brecha salarial una vez al año, que actualmente se sitúa en -1,48%, confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género.

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

El número medio de empleados al 30 de junio de 2024 y 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	1	2
	13	14

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

La distribución por sexos a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1
	8	5	13

8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

A 30 de junio de 2024 el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad es calificada como “verde” por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

9. USO DE INSTRUMENTOS DERIVADOS

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

10. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

En el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2023, que fue aprobado por el Consejo de Administración a cierre del ejercicio 2022, se reflejó la aplicación de un enfoque interno para la supervisión, considerando que, dado el volumen y complejidad de las actividades de negocio de Árima, los recursos existentes cuentan con la capacidad para planificar y ejecutar las actividades de supervisión establecidas.

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

La supervisión del entorno de control de la Compañía, según el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2023, ha sido satisfactoria, obteniendo una verificación positiva de los controles seleccionados, una vez revisados los soportes justificativos del cumplimiento de dichos controles. Como consecuencia de esta verificación y con el objetivo de documentar el proceso de supervisión y dar respuesta al compromiso de *reporting* a la Dirección, se ha emitido el correspondiente Informe Anual de Supervisión.



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

11. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un sólido balance para afrontar este período, con un reducido apalancamiento (22,9% LTV neto) y una posición de efectivo y equivalentes de 12 millones de euros a 30 de junio de 2024, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 15 millones de euros y un importe de deuda neta de 98 millones de euros a dicha fecha. Adicionalmente, más del 76% del servicio de la deuda a la que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2026 y años posteriores, minimizando el riesgo de liquidez del Grupo. Asimismo, Árima tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación siguen su curso de acuerdo con la estrategia del Grupo.

12. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

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

Estas actuaciones se miden con los objetivos ESG que Árima establece con un marco temporal de tres años. Con motivo de la renovación de los objetivos, hemos llevado a cabo un detallado proceso de revisión. La meta es determinar si los que han finalizado en 2023 seguían reflejando el compromiso de Árima en cuestiones ESG y su alineación con la estrategia corporativa. Como consecuencia, hemos actualizado los alcances para ampliarlos hasta 2026 y hemos incrementado los niveles de exigencia. Con todo ello buscamos que nuestros objetivos muestren de manera más fiel los avances en materia ESG de los últimos años, manteniendo el espíritu y permitiendo la continuidad de nuestro impacto sostenible a través su consecución.

El Grupo apuesta por crear activos de calidad generando espacios sostenibles e innovadores, atractivos y saludables, inspirando la creatividad y la retención de talento. Así, se está poniendo especial esfuerzo en convertir Pradillo, uno de los inmuebles en obras, en uno de los activos más sostenibles de la capital a nivel constructivo y operacional.

Con el objetivo de reducir la huella de carbono embebida, la estructura de Pradillo está aligerada con el sistema UNIDOME. Este está diseñado con material 100% reciclado y se instala entre las capas de armado reduciendo la necesidad de hormigón permitiendo ahorros de hasta un 35% de hormigón y un 20% de acero estructural. Además, evita entre 0,7 y 2,7 toneladas de emisiones de CO₂ a la atmósfera por cada cien metros cuadrados de área. En la obra se está trabajando para lograr la mejor gestión de los residuos posible y un 99% de residuos son desviados de vertedero.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Para reducir los consumos operacionales al máximo posible, el proyecto incorpora una instalación de generación de energía renovable en cubierta de 195 paneles con una capacidad de 87kw que aportaran aproximadamente el 20% de la energía consumida en zonas comunes. Asimismo, el activo incorpora el sistema Q-Ton para la generación de agua caliente sanitaria que es tres veces más eficiente que una caldera.

Además, la huella de carbono del activo se verá minorada gracias a que el sistema de climatización incorporado al proyecto tiene un bajo potencial de calentamiento atmosférico (PCA), reduciendo así las emisiones en caso de incidencia. Esto se consigue gracias al uso del refrigerante R32, que tiene la misma capacidad refrigerante que los gases tradicionales, pero al no contener cloro, es nulo en la capa de ozono.

En línea con los objetivos de Árima, el activo incorporará un *Building Management system* (BMS) que nos permite dar trazabilidad de la huella de carbono diferenciando entre zonas del activo para una gestión óptima del espacio. Esta instalación incluye analizadores para cuantificar los consumos automáticamente en tiempo real y sensores que permiten monitorizar la calidad del aire y lograr una ventilación eficiente.

Todo ello contribuye a que Árima siga desarrollando una cartera de calidad, diferencia y con un enfoque en la creación de edificios sostenibles a lo largo del tiempo.

13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 5 de septiembre de 2024 la reducción de capital aprobada en la Junta General de Accionistas (ver nota 11 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados) ha sido otorgada, estando pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Desde el 30 de junio de 2024 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se han producido hechos posteriores adicionales de relevancia que requieran ser desglosados.