



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

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios resumidos consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

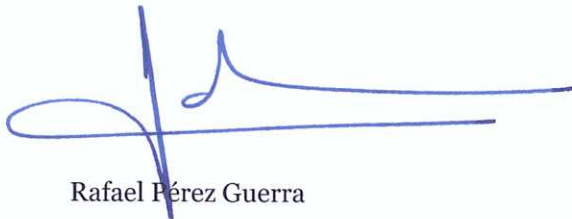
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

25 de julio de 2019



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 2019

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
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 2019.**

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



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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2019 **(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	67	63
Inversiones inmobiliarias	6	175.300	39.975
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	1.067	-
		176.434	40.038
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.603	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	388	12
Otros deudores	7, 8	609	-
Personal		2	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	604	357
Periodificaciones a corto plazo	7	198	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	21.391	57.970
Tesorería		21.391	57.970
		23.192	58.444
		199.626	98.482

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	140.063	100.063
Reservas		(3.934)	(3.553)
Acciones en patrimonio propias	10	(494)	(546)
Resultado del ejercicio		14.735	1.124
Reserva de cobertura	11	(828)	-
		149.542	97.088
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	45.783	-
Instrumentos financieros derivados	7, 11	828	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	1.166	-
		47.777	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	11	80	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	2.227	1.394
Acreedores varios	11	992	764
Otras deudas a corto plazo	11	1	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.234	630
		2.307	1.394
		199.626	98.482

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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 2019

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019	Período comprendido entre 13 de junio de 2018 y 30 de junio de 2018
Prestación de servicios	12	1.926	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	15.033	-
Gastos de personal	12	(990)	-
Otros gastos de explotación	12	(949)	(97)
Perdidas por enajenación de inmovilizado		(33)	-
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(4)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.983	(97)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		(248)	-
RESULTADO FINANCIERO		(248)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		14.735	(97)
Impuestos sobre las ganancias		-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	12	14.735	(97)
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		1,24	-

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019	Período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2018
Resultado del período	12	14.735	(97)
Otro resultado global del período:			
<i>Partidas que pueden reclasificarse a resultados</i>		(828)	-
Coberturas de flujos de efectivo, netos de impuestos	11	(828)	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		13.907	(97)
Total resultado global del período		13.907	(97)

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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 2019
(Expresado en miles de euros)

	Capital	Reservas	Reservas por cobertura	Resultado del ejercicio	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
SALDO 13 DE JUNIO DE 2018	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	(97)	-	(97)
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del período	-	-	-	(97)	-	(97)
Constitución	3	(1)	-	-	-	2
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias netas (Nota 10)	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO 30 DE JUNIO DE 2018	3	(1)	-	(97)	-	(95)
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	100.063	(3.553)	-	1.124	(546)	97.088
Resultado del período	-	-	-	14.735	-	14.735
Otro resultado global del período	-	-	(828)	-	-	(828)
Resultado global total del período	-	-	(828)	14.735	-	13.907
Ampliación de capital	40.000	(1.516)	-	-	-	38.484
Otros movimientos	-	1.124	-	(1.124)	-	-
Operaciones con acciones propias netas (Nota 10)	-	11	-	-	52	63
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	40.000	(381)	-	(1.124)	52	38.547
SALDO 30 DE JUNIO 2019	140.063	(3.934)	(828)	14.735	(494)	149.542

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019	Período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		14.735	(97)
Ajustes del resultado		(14.748)	-
Amortización del inmovilizado material	5	4	-
Gastos financieros		248	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(15.033)	-
Resultado de enajenaciones de Inmovilizado		33	-
Cambios en el capital corriente		273	97
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(646)	(31)
Otros activos corrientes		(93)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	913	-
Otros activos y pasivos no corrientes		99	128
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		260	-
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(120.334)	-
Inmovilizado material	5	(42)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(120.292)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(120.334)	-
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		38.547	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	38.484	3
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(201)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	264	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		44.948	-
Emisión deuda financiera	11	75.083	-
Devolución deuda financiera	11	(30.000)	-
Pago de intereses		(135)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		83.495	3
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(36.579)	3
Efectivo al inicio del período		57.970	-
Efectivo al final del período	9	21.391	3

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante "el Grupo") que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Real Estate Investments, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria	100

La sociedad Árima Real Estate Investments, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018. En el momento de la adquisición Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento. Dicha sociedad se encuentra iniciando su actividad.

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

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 2018, excepto por lo descrito en la nota 2.3 y la adopción de normas nuevas y modificadas como se indica más abajo.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2019. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

Hasta el 10 de diciembre de 2018, la Sociedad no era dominante de un grupo de sociedades de acuerdo a la NIIF-UE. Como consecuencia, los saldos presentados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado respecto al período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2018 se corresponden con los saldos de las cuentas individuales de la Sociedad.

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

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

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

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

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

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 – Contratos de seguros.
- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio”
- NIC 1 (Modificación) – “Definición de material”

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la normativa en las cuentas anuales consolidadas y en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus estados financieros.

2.4 Uso de estimaciones

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

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

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

De cara a la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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

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

▪ Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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. 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 2019, el Grupo ha firmado con dos entidades financieras de prestigio sendos contratos de financiación a largo plazo por un importe de 22.700 miles de euros y 41.059 miles de euros respectivamente, a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (ver Nota 6). Al 30 de junio de 2019 el importe dispuesto en términos nominales asciende a 18.200 miles de euros y 28.605 miles de euros, respectivamente.

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

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

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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 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.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

3.2 Gestión del 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	30.06.2019	31.12.2018
Deuda Financiera	45.863	-
Patrimonio Neto	149.542	97.088
Apalancamiento	23%	-%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2019 el apalancamiento ha ascendido a un 23% dada la financiación firmada en el período.

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

30 de junio de 2019:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	175.300	-	175.300
Total activos	-	175.300	-	175.300
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados	-	828	-	828
Total Pasivos	-	828	-	828

31 de diciembre de 2018:

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

30 de junio de 2019

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	1.591	335	-	1.926
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.061	4.973	-	15.034
Gastos operativos	(465)	(22)	(1.453)	(1.940)
Resultados por enajenaciones	-	-	(33)	(33)
Amortización del inmovilizado	-	-	(4)	(4)
Resultado de explotación	11.187	5.286	(1.490)	14.983
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(112)	-	(136)	(248)
Resultado financiero	(112)	-	(136)	(248)
Resultado antes de impuestos	11.075	5.286	(1.626)	14.735
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	11.075	5.286	(1.626)	14.735

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

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2019

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	154.004	22.336	94	176.434
Inversiones inmobiliarias	153.300	22.000	-	175.300
Otros activos no corrientes	704	336	94	1.134
Activos corrientes	1.542	443	21.207	23.192
Pasivos no corrientes	47.403	374	-	47.777
Pasivos corrientes	2.214	-	93	2.307

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 13.06.2018	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	-	-
Altas	65	65
Dotación para la amortización	(2)	(2)
Saldo a 31.12.2018	63	63
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
Valor neto contable	63	63
Altas	42	44
Bajas	(37)	(40)
Dotación para la amortización	(4)	(4)
Bajas de dotación a la amortización	3	3
Saldo a 30.06.2019	67	67
Coste	70	70
Amortización acumulada	(3)	(3)
Valor neto contable	67	67

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 30 de junio de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 13.06.2018	-
Adquisiciones	32.079
Inversiones inmobiliarias en curso	6.275
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.621
Saldo a 31.12.2018	39.975
Adquisiciones	119.897
Inversiones inmobiliarias en curso	395
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	15.033
Saldo a 30.06.2019	175.300

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

Desde el mes de enero hasta el mes de junio de 2019, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos activos inmobiliarios de oficinas y uno logístico por un importe total de 59.863 miles de euros (sin incluir costes de adquisición): una planta y media de oficinas en la calle María de Molina, adquiridas el 28 de febrero de 2019, una nave en el municipio de San Agustín de Guadalix, adquirida el 12 de abril de 2019, y un edificio en la calle Ramírez de Arellano 21, adquirido el 28 de junio de 2019. La nave logística en Guadalix suma una superficie bruta alquilable de 25.694 m² y se encuentra alquilada íntegramente a una de las mayores empresas de distribución alimentaria de España. Las oficinas de Ramírez de Arellano suman una superficie bruta alquilable de 6.759 m² y 110 plazas de parking, y las de María de Molina suman 4.120 m² alquilables y 22 plazas de parking.

Sobre las inversiones inmobiliarias se constituyó hipoteca en garantía de la financiación concedida. Los inmuebles financiados corresponden a las oficinas de los inmuebles Cristalia, María de Molina, Habana y América

a) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar 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.

b) 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.

c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	158.013	175.300	38.354	39.975

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. 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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), 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, la exit yield y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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

Tal y como se dispone en la Nota 2.4 los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2019 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 15.033 miles de euros.

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2019 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 181.960 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 169.280 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 192.060 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 158.490 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los mismos, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 35.350 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 32.150 miles de euros.

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

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

A 30 de junio de 2019, las yields usadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime serían de un 3,50% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las yields serían de 5,25% (3,75% y 5,25% respectivamente a 31 de diciembre de 2018). Las tasas de descuento usadas estarían comprendidas entre el 6,50% y el 7,50%.

A 30 de junio de 2019, las yields usadas en las valoraciones de industrial localizadas en zona prime serían de un 5,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las yields serían de 6,50%. Las tasas de descuento usadas estarían en torno al 8,50%.

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que estén disponibles basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido transferencias de niveles.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Activos financieros a largo plazo						
	Valor razonable con cambios en otro resultado Global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	1.067	-	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	1.067	-	-	-
Activos financieros a corto plazo						
	Valor razonable con cambios en otro resultado Global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	1.196	117	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.196	117	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	45.783	-	-	-	1.994	-
Total pasivos financieros a largo plazo	45.783	-	-	-	1.994	-
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	80	-	-	-	993	764
Total pasivos financieros a corto plazo	80	-	-	-	993	764

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 30 de junio de 2019

		Miles de euros					
		Activos financieros					
		Años					
		2020	2021	2022	2023	2024	posterior Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales		997	-	-	-	-	997
- Otros activos financieros		2	-	-	-	1.067	1.069
		999	-	-	-	1.067	2.066
		Pasivos financieros					
		Años					
		2020	2021	2022	2023	2024	posterior Total
Deudas a corto plazo:							
- Deudas con entidades bancarias		80	-	-	-	1.722	45.083 46.885
- Derivados		-	-	-	-	201	627 828
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar		993	-	-	-	-	993
- Otros activos financieros		-	-	-	-	1.166	- 1.166
		1.073	-	-	-	3.089	45.710 49.792

A 31 de diciembre de 2018

		Miles de euros					
		Activos financieros					
		Años					
		2019	2020	2021	2022	2023	posterior Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales		12	-	-	-	-	12
- Otros activos financieros		-	-	-	-	-	-
		12	-	-	-	-	12

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	764	-	-	-	-	-	764
	764	-	-	-	-	-	764

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

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo:		
- Fianzas	1.067	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	388	12
- Otros deudores	609	-
- Anticipos de personal	2	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	604	357
	2.670	369

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

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

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

Bajo el epígrafe de clientes hay un importe de 75 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

	Miles de euros
	A 30 de junio de 2019
Hasta 3 meses	114
Entre 3 y 6 meses	199
Más de 6 meses	-
	313

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	Miles de euros
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Tesorería	21.391	57.970
	21.391	57.970

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 10.b, a 30 de junio de 2019, la Sociedad mantiene 494 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2018 mantenía 433 miles de euros).

10. CAPITAL, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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

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

El desglose del capital a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	140.063	100.063
	140.063	100.063

Al 30 de junio de 2019, el capital social de la Sociedad dominante es de 140.063 miles de euros y está representado por 14.006.300 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2019, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
AFFM S.A.	3,606	-	3,606
BANK OF MONTREAL	10,422	-	10,422
BSMA LIMITED	-	1,321	1,321
HÉCTOR COLONQUÉS MORENO	4,997	-	4,997
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	4,997	-	4,997
PELHAM LONG/SHORT SMALL CAP MASTER FUND LTD	-	9,984	9,984
ROSS TURNER	-	9,984	9,984
RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	7,791	-	7,791
UBS GROUP AG	2,919	6,733	9,652
Total	34,732	28,022	62,754

A 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
BANK OF MONTREAL	9,794	-	9,794
HÉCTOR COLONQUES MORENO	4,997	-	4,997
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	5,097	-	5,097
MORGAN STANLEY	9,976	-	9,976
PELHAM LONG/SHORT SMALL CAP MASTER FUND LTD	-	9,984	9,984
ROSS TURNER	-	9,984	9,984
RODEX ASSET MANAGEMENT, S.L.	10,906	-	10,906
UBS GROUP AG	8,560	-	8,560
Total	49,330	19,968	69,298

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del período/ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	20.935	201	60.202	555
Disminuciones/ Ventas	(26.867)	(253)	(2.072)	(9)
Al cierre del período/ejercicio	52.198	494	58.130	546

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

Con fecha 6 de noviembre de 2018, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. suscribió con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante (Notas 2.16 y 17 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2019 representan el 0,37% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 52.198 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 9,26 euros por acción (9,4 euros por acción en 2018).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2019 por importe de 494 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

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

c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. El Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones, si bien a 30 de junio de 2019 no se ha devengado dicho plan.

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Ganancia neta (miles de euros)	14.735
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	11.928.952
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	11.871.405
Ganancia básica por acción (euros)	1,24
Ganancia diluida por acción (euros)	1,24

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	45.783	-
- Instrumentos financieros derivados	828	-
- Fianzas	1.166	-
	47.777	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	80	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	992	764
- Remuneraciones pendientes de pago	1	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.234	630
	2.307	1.394

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

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

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

El Grupo firmó el 28 de enero de 2019 un contrato de financiación con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés de mercado. Dicha financiación se consideró una financiación puente para continuar con su actividad inversora, previéndose su formalización al largo plazo en los siguientes meses. Dicha financiación fue cancelada en el segundo trimestre, en el que se han firmado dos operaciones de financiación bilaterales con entidades financieras de prestigio a un tipo de interés variable de mercado.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 30 de junio de 2019 el importe del coste amortizado asciende a 1.012 miles de euros. Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por los inmuebles descritos en la Nota 6.

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados por importe de 80 miles de euros.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

Adicionalmente, el Grupo ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de Instrumentos financieros derivados corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2019. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto.

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

Ingresos	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
	Miles de euros
Rentas	1.926
Refacturación de gastos	-
	1.926

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

El detalle de los cobros mínimos futuros procedente de los contratos de arrendamiento no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Menos de un año	5.391	407
Entre uno y cinco años	12.468	500
Más de cinco años	1.483	-
	19.342	907

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

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

A 30 de junio de 2019 no existen indemnizaciones por despido.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 ha sido de 10 personas.

El detalle del número medio de empleados por categoría es el siguiente:

Categorías	2019
Directivos/Consejeros	7
Titulados superiores	2
Administrativos y otros	1
	10

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(488)
Otros servicios exteriores	(461)
	<u>(949)</u>

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se encuentran asociados a la financiación obtenida en el periodo (Nota 11).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

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 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	604	357
	604	357
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(185)	(147)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(36)	(17)
Actos jurídicos documentados por la adquisición y financiación de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(1.013)	(466)
	(1.234)	(630)

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 339 miles de euros (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Asimismo, en base al plan de compensación basado en acciones aprobado por la Junta General de Accionistas el 26 de septiembre de 2018, el ejecutivo ni el resto de personal de la sociedad dominante no han devengado importe alguno.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante el ejercicio no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2018 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

18. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

Árma es una sociedad que se constituyó sin activos –“blind pool”- con el objeto de aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2018, en tan solo dos meses desde su salida a bolsa, el Grupo invirtió 110 millones de euros, estrenándose en el mercado con la adquisición y compromiso de inversión de cuatro activos de oficinas prime situados en las zonas más consolidadas de Madrid. Seis meses más tarde, a 30 de junio de 2019, el Grupo ha materializado los compromisos de adquisición que había adquirido a cierre del ejercicio anterior, y ha realizado tres inversiones adicionales. Siguiendo la estrategia del Grupo, se trata de dos activos de oficinas prime situados en el centro de Madrid, y una nave logística situada en San Agustín de Guadalix, el segundo anillo logístico de Madrid, un excelente enclave para la distribución a toda España.

Tras estas adquisiciones, la cartera del Grupo suma en su conjunto más de 60.000 metros cuadrados alquilables y más de 565 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada: conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

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 2019

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

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



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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto un resultado positivo de 14.735 miles de euros a nivel consolidado durante los 6 primeros meses terminados el 30 de junio de 2019.

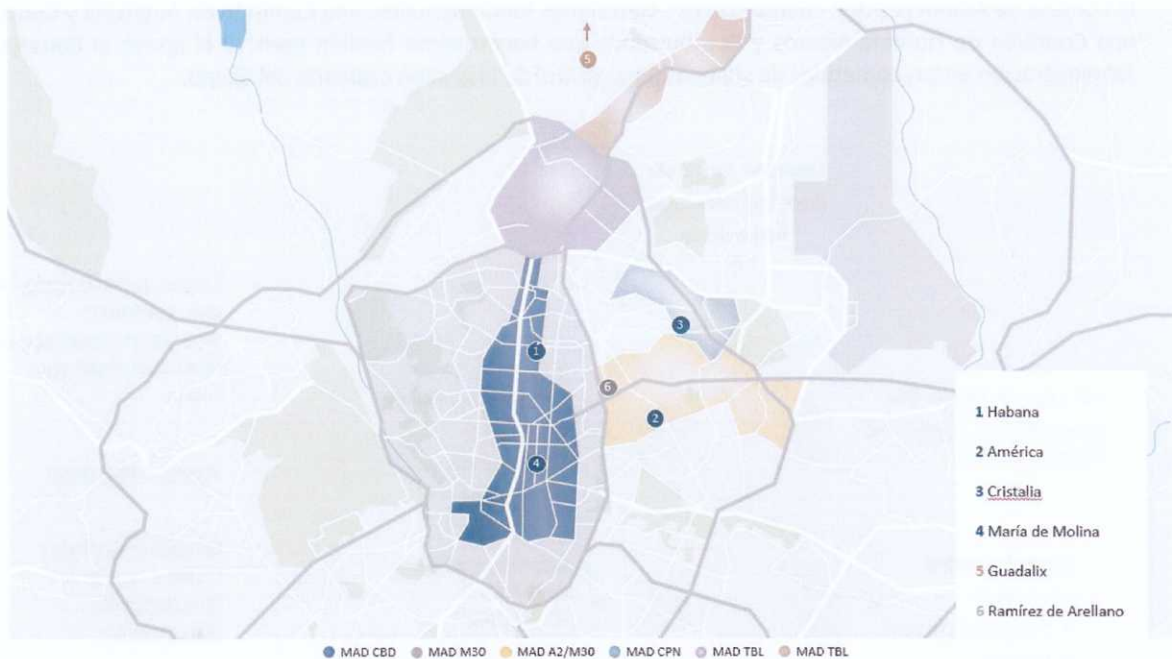
Las inversiones realizadas por el Grupo dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la Tasa Interna de Retorno y la Rentabilidad inicial sobre coste de adquisición.

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 2019

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

Mapa



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

Habana

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD CBD

GLA
4.339 m²

PLAZAS PARKING
60 (tras el proyecto)

PRECIO GLA
3.770 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
35.000 €/plaza



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 2019

María de Molina

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD, CBD

GLA
4.120 m²

PLAZAS PARKING
22

PRECIO GLA
5.533 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
40.000 €/plaza



América

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD Á/M30

GLA
9.272 m²

PLAZAS PARKING
193

PRECIO GLA
2.264 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
15.000 €/plaza



4

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 2019

Cristalia

					
TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	GLA	PLAZAS PARKING	PRECIO GLA	PRECIO PLAZA PARKING
Oficinas	MAD cNaciones	10.928 m ²	202	3.232 €/m ²	20.000 €/plaza



Guadalix

					
TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	GLA	PLAZAS PARKING	PRECIO GLA	PRECIO PLAZA PARKING
Logística	MAD S. Agustín de Guadalix	25.694 m ²	177	638 €/m ²	0 €/plaza



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 2019

Ramírez de Arellano 21

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
MAD M30-A2

GLA
6.759 m²

PLAZAS PARKING
110

PRECIO GLA
4.233 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
35.000 €/plaza

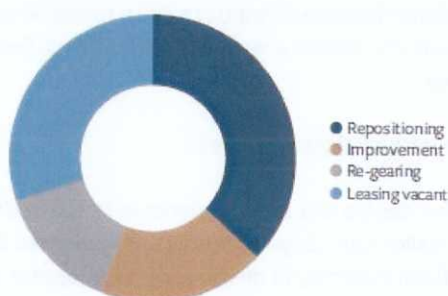


En el primer semestre de 2019, la cifra de “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 1.926 miles de euros. El EBITDA asciende a 14.983 miles de euros (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2019 asciende a 175.300 miles de euros, lo que implica un incremento del 14% sobre el precio de compra.

El gráfico siguiente desglosa la creación de valor que se va a generar en la cartera teniendo en cuenta la naturaleza de la gestión que el equipo de Árima realizará en cada uno de los inmuebles tras un análisis pormenorizado del mercado y de los inmuebles en sí. A través de la comercialización de los espacios vacíos, de la remodelación de los inmuebles adquiridos o de la rehabilitación integral de los activos, el plan estratégico de Árima tiene como objeto generar valor a sus accionistas:

> BY GAV



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 2019

3. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

El movimiento de la acción no ha sido significativo durante el período debido a la reciente cotización de ésta en las bolsas en las que cotiza.

4. ACCIONES PROPIAS

Las acciones del Grupo en poder del mismo a 30 de junio de 2019 representan el 0,37% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 52.198 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 9,26 euros por acción siendo el valor nominal unitario de 10 euros.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2019 por importe de 494 miles de euros.

La Sociedad dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación con 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 social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad dominante.

5. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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 2019

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es 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 una conciliación entre el resultado bajo *Spanish Gaap* y el resultado bajo IFRS, para un mayor entendimiento de los resultados bajo ambas normativas:

	30/06/2019
Reconciliación <i>Spanish GAAP</i> vs IFRS	(Miles de €)
Resultado del período de seis meses - <i>Spanish GAAP</i>	(923)
Ajustes:	
(i) Consolidación	-
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	625
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	15.033
Resultado del período de seis meses - IFRS	14.735

6. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos del Grupo es el cumplimiento de los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La Nota 3 de la de las notas explicativas los estados financieros intermedios resumidos consolidados recoge la gestión del riesgo del Grupo.

7. EL EQUIPO

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

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

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 2019

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

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

8. ACTIVIDADES DE I+D

El grupo no ha realizado actividades de I+D durante el primer semestre de 2019.

9. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Dada la reciente constitución del Grupo y la fecha de adquisición de las inversiones inmobiliarias que se reflejan en el balance, no figuran medidas alternativas de rendimiento cuyo desglose sea significativo. No obstante, el Grupo valorará la implantación de estas medidas para aplicar en los próximos ejercicios.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido hechos posteriores al cierre que sean de relevancia.

11. Principales riesgos e incertidumbres segundo semestre 2019

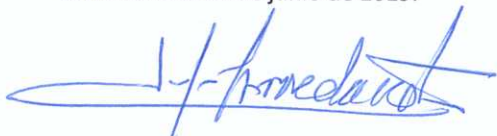
La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como la evolución del mercado inmobiliario, la búsqueda de potenciales adquisiciones de nuevos activos prime en el mercado nacional y la disponibilidad de financiación y obtención de recursos para acometer las mismas.

Por ello, el Grupo desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo con el objetivo de adquirir inversiones inmobiliarias que se encuadren dentro de su estrategia y que aporten el máximo valor a sus accionistas en el medio y largo plazo. El Grupo tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá seguir durante el segundo semestre de 2019 con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019


Reunidos los Administradores de Árima Real Estate Socimi, S.A., con fecha 25 de julio de 2019, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



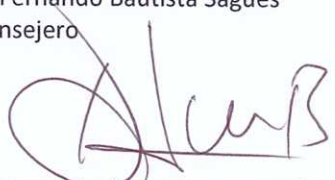
D. Luis María Arredondo Malo
Presidente




D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero



D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero



D. Cato Henning Stonex
Consejero

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de la sesión de 25 de julio de 2019 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que Doy Fe, en Madrid a 25 de julio de 2019. Asimismo, certifico que estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.



D. Iván Azinovic Gamo

