

## **OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, “Optimum”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTEF Equity ( en adelante, “BME Growth”), sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en BME Growth, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2023 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2023 elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

Optimum III Value-Added Residential SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Apoderado

Barcelona, 30 de Octubre de 2023

**Informe de Revisión Limitada**

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2023**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. 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 no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 2023/14207

IMPORTE COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Segell distintiu d'altres actuacions

ERNST & YOUNG, S.L.

Daniel Artigas

25 de octubre de 2023







OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(expresado en euros)

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2023	30/06/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	487.050	514.313
b) Prestaciones de servicios		487.050	514.313
5. Otros ingresos de explotación		3.525	1.115
7. Otros gastos de explotación	12.3	(2.421.304)	(1.609.642)
a) Servicios exteriores		(1.795.238)	(1.273.804)
b) Tributos		(625.649)	(324.094)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(417)	(11.745)
8. Amortización del inmovilizado	6	(219.110)	(290.216)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.824.760	2.678.204
13. Otros resultados		1.022	28.976
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		675.943	1.322.749
12. Ingresos financieros		1.530	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.530	-
b2) En terceros		1.530	-
13. Gastos financieros	7	(444.203)	(388.040)
b) Por deudas con terceros		(444.203)	(388.040)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(442.673)	(388.040)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		233.270	934.709
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		233.270	934.709
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		233.270	934.709

24 de octubre de 2023





OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EN 30 DE JUNIO DE 2023  
(expresado en euros)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>233.270</b>	<b>934.709</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(2.162.560)</b>	<b>(2.203.810)</b>
Amortización del inmovilizado	6	219.110	290.216
Variación de provisiones		417	(27.768)
Ingresos financieros		(1.530)	182
Gastos financieros	7.2.1	444.203	388.040
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.824.760)	(2.854.479)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.122.199</b>	<b>319.100</b>
Existencias		(271.271)	94.756
Deudores y otras cuentas a cobrar		(73.449)	10.381
Acreedores y otras cuentas a pagar		304.144	193.639
Otros pasivos corrientes		836.324	-
Otros activos y pasivos no corrientes		326.451	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(442.673)</b>	<b>(388.222)</b>
Pagos de intereses		(444.203)	(388.040)
Otros pagos (cobros)		1.530	(182)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.249.764)</b>	<b>(1.338.223)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(822.317)</b>	<b>(252.466)</b>
Inmovilizado material	5	(811.197)	(252.466)
Otros activos financieros	7	(11.120)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.927.145</b>	<b>10.731.881</b>
Inversiones Inmobiliarias	6	10.861.989	10.475.377
Inmovilizado material	5	62.512	239.148
Otros activos financieros	7	2.644	17.356
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>10.104.828</b>	<b>10.479.415</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(8.100.546)</b>	<b>(5.317.869)</b>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	20.274
Adquisición de participaciones de socios externos		(100.546)	-
Devolución			
Dividendos		(1.659.021)	(2.001.314)
Remuneración otros instrumentos de patrimonio		(6.340.979)	(3.336.829)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(5.306.994)</b>	<b>(6.177.738)</b>
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(5.306.994)	(6.177.738)
<b>Otras deudas</b>		<b>-</b>	<b>(410.166)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(13.407.540)</b>	<b>(11.905.773)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(4.552.476)</b>	<b>(2.764.581)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.840.647	6.453.699
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.288.171	3.689.008

24 de octubre de 2023

## 1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de 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 SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) 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, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.









Al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Gesvalt) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

#### 4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### 4.4 Activos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado

##### *Activos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### Deterioro del valor de los activos financieros

#### *Instrumentos de deuda a coste amortizado*

Al menos al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

## **4.5 Pasivos financieros**

### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

#### *Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exige legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.



Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

#### 4.8.1 Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

Los ingresos de la Sociedad proceden de las rentas de arrendamiento contratadas con los inquilinos de las unidades de los inmuebles. Se considera que la transferencia de control y por tanto el reconocimiento del ingreso se produce al principio de cada periodo en el que se haya fraccionado la facturación de dicho arrendamiento, por lo general mensualmente.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

#### 4.8.2 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.



#### 4.8.3 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

#### 4.8.4 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.9 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la Notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

**4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

**4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

**4.12 Acciones Propias**

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que lleven más tiempo en la autocartera

**5 INMOVILIZADO MATERIAL**

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

30/06/2023 Partidas (€)	Saldo	Entradas o			Saldo
	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	746.190	811.197	(22.852)	(62.512)	1.472.023
	746.190	811.197	(22.852)	(62.512)	1.472.023
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>746.190</b>	<b>811.197</b>	<b>(22.852)</b>	<b>(62.512)</b>	<b>1.472.023</b>

31/12/2022 Partidas (€)	Saldo	Entradas o			Saldo
	inicial	dotaciones	Trasposos	Salidas	final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	1.002.741	356.588	-	(613.138)	746.190
	1.002.741	356.588	-	(613.138)	746.190
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.002.741</b>	<b>356.588</b>	<b>-</b>	<b>(613.138)</b>	<b>746.190</b>

Las entradas se refieren a las obras realizadas en varios inmuebles que a fecha de cierre no se habían finalizado. Las salidas corresponden a las obras asignadas a los activos vendidos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023.

El importe de los traspasos corresponde principalmente a las obras finalizadas en Avenida Carrera, 5.

No hay elementos amortizables en este epígrafe.

## 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

### 6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

30/06/2023 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	33.762.247	-	-	(3.752.737)	30.009.510
Construcciones	24.685.649	-	22.852	(4.776.212)	19.932.289
Subtotal	58.447.896	-	22.852	(8.528.949)	49.941.799
Amortización	(2.564.789)	(219.111)	-	491.722	(2.292.178)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.883.107</b>	<b>(219.111)</b>	<b>22.852</b>	<b>(8.037.228)</b>	<b>47.649.621</b>

31/12/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	44.709.750	-	-	(10.947.503)	33.762.247
Construcciones	35.127.387	10.244	-	(10.451.982)	24.685.649
Subtotal	79.837.137	10.244	-	(21.399.485)	58.447.896
Amortización	(2.835.605)	(606.625)	-	877.441	(2.564.789)
<b>Valor neto contable</b>	<b>77.001.532</b>	<b>(596.381)</b>	<b>-</b>	<b>(20.522.044)</b>	<b>55.883.107</b>

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2023 es de 81.929 miles euros (86.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), los cuales están hipotecados por un valor de 22.905 miles de euros a cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 (28.224 miles de euros a cierre del ejercicio 2022), ver Nota 7.2.1.

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 10,9 millones de euros. A 30 de junio de 2022 las desinversiones por este concepto fueron de 10,5 millones de euros.

A 30 de junio de 2023 las ventas de los inmuebles de Aragon 309, Concepción Arenal 89, Plaza Europa 13-15, Plaza Europa 25-27 y Carrera 5 se han hecho por un total de 10.924.500 euros (10.538.250 euros a 30 de junio de 2022 por las ventas de Aragon 309, Calaf 46, Concepción Arenal

89, Plaza Europa 13-15, Plaza Europa 25-27 y Carrera 5) y han generado un resultado de 2.824.760 euros (2.678.204 euros a 30 de junio de 2022).

## 6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

## 6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles, destinados todos ellos al arrendamiento, se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona y están adquiridos en su totalidad tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Concepción Arenal 89	Terrassa	24/01/2018
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

## 6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

## 6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Se han iniciado las obras de rehabilitación principalmente en el edificio situado en la calle Diagonal 343, en Barcelona, si bien no tiene concretado ni la duración ni el importe total.

## 6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 487 miles de euros (514 miles de euros a 30 de junio de 2022). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 2.824.760 euros (2.678.204 euros a 30 de junio de 2022).





Y a efectos comparativos en 2022:

**Situación fianzas a 31/12/2022**

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
<b>Fianzas constituidas</b>	21.390	810	-	3.225	1.550	112.662	<b>139.637</b>

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
<b>Depósitos constituidos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
<b>Total fianzas y depósitos constituidos</b>	21.390	810	-	3.225	1.550	112.662	<b>139.637</b>

## 7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo		30/06/2023		
Concepto		Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		-	612.441	612.441
Proveedores		-	387.098	387.098
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)		-	225.343	225.343
Deudas a corto y largo plazo		19.164.749	5.731.237	24.895.986
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)		18.175.637	4.760.623	22.936.260
Otros pasivos financieros		989.112	970.614	1.959.726
<b>Total</b>		<b>19.164.749</b>	<b>6.343.678</b>	<b>25.508.427</b>

Pasivos financieros a corto y largo plazo		31/12/2022		
Concepto		Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		-	308.294	308.294
Proveedores		-	303.688	303.688
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)		-	4.606	4.606
Deudas a corto y largo plazo		16.712.961	12.326.410	29.039.371
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)		16.051.134	12.192.121	28.243.255
Otros pasivos financieros		661.827	134.289	796.116
<b>Total</b>		<b>16.712.961</b>	<b>12.634.704</b>	<b>29.347.666</b>





de la obra correspondiente. Segunda entrega de 2.699.999 euros se podrá disponer a la transmisión y subrogación de las fincas hipotecadas.

A 30 de junio de 2023 no se ha dispuesto de la primera entrega, siendo disponible mediante presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización promotor donde se incluye un periodo de carencia de capital hasta el 29 de septiembre de 2026. Terminado el periodo de carencia iniciará la amortización del préstamo durante los 12 meses siguientes mediante el pago de 11 cuotas sucesivas de capital e intereses y una última cuota de capital por importe de 6.480.000 euros y sus intereses correspondientes.

La periodificación de intereses corresponde a los intereses devengados, pero no liquidados a fecha de cierre de periodo.

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

	Importe pendiente de pago		
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	
<b>Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias</b>			
<b><u>Entidad</u></b>	<b><u>Inmueble</u></b>		
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	6.469.218	6.564.988
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.546.467	2.652.176
BANKINTER S.A.	Aragon 309	1.286.501	1.658.105
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	745.073	784.416
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	248.358	261.472
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	740.344	749.467
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	2.383.643	3.234.169
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	11.690	39.997
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	4.230.699	5.139.909
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27		
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	2.257.350	2.931.724
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	1.986.189	4.207.579
Periodificación de intereses		30.728	19.253
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO</b>		<b>22.936.260</b>	<b>28.243.255</b>



**7.2.3 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	30/06/2023	31/12/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	6	7
Ratio de operaciones pagadas (2)	17	7
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	48	13

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	2.732.978	3.104.342
Total pagos pendientes.	511.333	30.225
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.700.941	3.104.342
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	98,80%	100%
	Facturas	Facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.303	6.961
Porcentaje sobre el total de facturas	99,70%	100%

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre la ratio de operaciones pagadas y la ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran los Estados Financieros Intermedios.

**8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2023	31/12/2022
Caja	1.215	745
Cuentas corrientes a la vista	6.286.956	10.839.902
Total	6.288.171	10.840.647

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 30 de junio de 2023 era 268.843,90 de euros (126.237 euros a 31 de diciembre de 2022).



#### 9.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa.

A 30 de junio de 2023 la sociedad poseía 33.340 acciones (representando un 0,62% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,64 euros por acción. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 adquirió 10.631 acciones propias a un precio medio de 10,79 euros y vendió 1.631 títulos a un precio medio de venta de 11,05 euros.

A 31 de diciembre de 2022 la sociedad poseía 24.340 acciones (representando un 0,45% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 9,14 euros por acción. Durante el ejercicio 2022 adquirió 1.338 acciones propias a un precio medio de 10,24 euros y vendió 3.498 títulos a un precio medio de venta de 10,17 euros.

#### 9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2022 se distribuyó de la siguiente manera:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	1.659.021
<b>Distribución</b>	
Dividendo a pagar	1.659.021

Adicionalmente en 2023 se acordó la devolución de prima de emisión por importe de 6.340.979,36 euros.

El dividendo ordinario fue aprobado en Junta General de Accionistas el 11 de mayo de 2023. La distribución se detalla en el siguiente cuadro:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	1.504.542
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	154.479
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.659.021</b>

Por su parte en el ejercicio 2022, la distribución fue la siguiente:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	1.962.024
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	201.147
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.163.171</b>

El gravamen aplicable a los dividendos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio 2023 no tiene impacto en el resultado de la Sociedad al repercutirse al accionista que origine dicho impuesto.

#### 9.6 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación.

## 10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corriente	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido	341.205	269.117
	<b>341.205</b>	<b>269.117</b>
<b>Pasivos</b>		
Retenciones	225.343	4.606
	<b>225.343</b>	<b>4.606</b>

### 10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 a efectos comparativos de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2023	2022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>233.270</b>	<b>1.659.021</b>
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
<b>Base imponible</b>	<b>233.270</b>	<b>1.659.021</b>
Cuota 0%	-	-
<b>Gasto por impuesto de sociedades</b>	-	-

### 10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios.

Con fecha 11 de junio de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación e investigación relativo a: impuesto de sociedades del periodo 2016. El proceso se cerró en el ejercicio 2022 sin que procediese ninguna regularización fiscal.



**11 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE  
SOCIMI. LEY 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Nota 9.3
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Nota 9.2
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 25%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	Nota 9.5
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Nota 9.5
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 25%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 25%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d)	Nota 9.5
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 19/2009, 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.	-



**12 INGRESOS Y GASTOS****12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2023 un importe de 487.050 euros (514.313 euros a 30 de junio de 2022) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

**12.2 Gastos de personal**

A 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 la Sociedad no disponía de personal.

**12.3 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>a) Servicios exteriores</b>	<b>1.795.238</b>	<b>1.273.804</b>
Reparaciones y conservación	116.800	43.629
Servicios de profesionales independientes	1.170.884	1.127.351
Transportes	768	-
Primas de seguros	378.672	29.070
Servicios bancarios y similares	53.457	7.774
Suministros	48.152	49.451
Otros servicios	26.505	16.529
<b>b) Tributos</b>	<b>625.649</b>	<b>324.094</b>
<b>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</b>	<b>417</b>	<b>11.745</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b><u>2.421.304</u></b>	<b><u>1.609.642</u></b>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Contabilidad y gastos legales	121.572	64.108
Gastos del Mercado de Valores	33.500	33.050
Asesores externos	57.485	59.116
Gastos de ventas	403.742	340.348
Management fee	337.688	338.342
Administración de Fincas	5.698	8.021
Gastos varios	211.200	284.366
<b>Total</b>	<b><u>1.170.884</u></b>	<b><u>1.127.351</u></b>



## 14 OTRA INFORMACIÓN

### 14.1 Personal

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla (ningún trabajador en plantilla durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022).

### 14.2 Gestión del riesgo financiero

#### Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable.
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es positivo por un valor de 846.791 euros.

### 14.3 Honorarios auditoría

Honorarios de auditoría (miles de €)	30/06/2023	30/06/2022
Servicios de auditoría	-	-
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5	5
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 15 INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

## 16 HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes Estados Financieros Intermedios no se destacan hechos posteriores relevantes.

