

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
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		233.270	934.709
Ajustes del resultado		(2.162.560)	(2.203.810)
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)
Cambios en el capital corriente		1.122.199	319.100
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	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(442.673)	(388.222)
Pagos de intereses		(444.203)	(388.040)
Otros pagos (cobros)		1.530	(182)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.249.764)	(1.338.223)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(822.317)	(252.466)
Inmovilizado material	5	(811.197)	(252.466)
Otros activos financieros	7	(11.120)	-
Cobros por desinversiones		10.927.145	10.731.881
Inversiones Inmobiliarias	6	10.861.989	10.475.377
Inmovilizado material	5	62.512	239.148
Otros activos financieros	7	2.644	17.356
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		10.104.828	10.479.415
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(8.100.546)	(5.317.869)
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)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.306.994)	(6.177.738)
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(5.306.994)	(6.177.738)
Otras deudas		-	(410.166)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(13.407.540)	(11.905.773)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.552.476)	(2.764.581)
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.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios son las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

- 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 exime 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.

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	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Valor neto contable	746.190	811.197	(22.852)	(62.512)	1.472.023

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	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Valor neto contable	1.002.741	356.588	-	(613.138)	746.190

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
Fianzas constituidas	21.390	810	-	3.225	1.550	112.662	139.637

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

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

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
Acreedores 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
Total		19.164.749	6.343.678	25.508.427

Pasivos financieros a corto y largo plazo		31/12/2022		
Concepto		Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores 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
Total		16.712.961	12.634.704	29.347.666

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>	
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias			
<u>Entidad</u>	<u>Inmueble</u>		
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
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		22.936.260	28.243.255

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
Distribución	
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%	-
TOTAL	1.659.021

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%	-
TOTAL	2.163.171

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
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	341.205	269.117
	341.205	269.117
Pasivos		
Retenciones	225.343	4.606
	225.343	4.606

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
Resultado contable antes de impuestos	233.270	1.659.021
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible	233.270	1.659.021
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

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.

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>
a) Servicios exteriores	1.795.238	1.273.804
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) Tributos	625.649	324.094
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	417	11.745
Total gastos de explotación	<u>2.421.304</u>	<u>1.609.642</u>

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
Total	<u>1.170.884</u>	<u>1.127.351</u>

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
Total	5	5

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.

