



Barcelona, 28 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “BARCINO”) pone en conocimiento la siguiente información:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.barcinoproperty.com](http://www.barcinoproperty.com))

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.



Informe de  
Revisión Limitada de  
Barcino Property  
SOCIMI, S.A.

(Junto con los Estados Financieros Intermedios  
de Barcino Property SOCIMI, S.A. del periodo de  
6 meses finalizado el 30 de junio de 2022)



KPMG Auditores, S.L.  
Torre Realia  
Plaça d'Europa, 41-43  
08908 L'Hospitalet de Llobregat  
(Barcelona)

## **Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios**

A los accionistas de Barcino Property SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Barcino Property SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, 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 seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Nuestra revisión se ha realizado 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 información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría 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 del patrimonio y de la situación financiera de Barcino Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022 así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo 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 de énfasis

---

Llamamos la atención sobre la nota 2.8 de los estados financieros intermedios que indica que la Sociedad ha incurrido en pérdidas netas de 430.133,81 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Asimismo, la generación de flujos de tesorería suficientes para hacer frentes a sus deudas en el corto y medio plazo se ve afectada de forma desfavorable por el incremento de los tipos de interés que afectan a su deuda financiera contratada a tipos de interés variables. Estas circunstancias, junto con otros aspectos indicados en la nota 2.8 mencionada, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.


Asimismo, hemos revisado la información incluida en las notas explicativas de los estados financieros intermedios y consideramos que son suficientes y adecuadas.

## Párrafo sobre otras cuestiones

---

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por el artículo Segundo apartado 2.1 a) de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

KPMG Auditores, S.L.



David Relats Barragán  
27/10/2022

Este informe se  
corresponde con el  
sello distintivo nº  
20/22/12929  
emitido por el  
Col·legi de Censors  
Jurats de Comptes  
de Catalunya

# **Barcino Property SOCIMI S.A.**

Estados financieros intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2022

## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
<b>1 A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.220.090,40</b>	<b>35.380.499,59</b>	<b>1 A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>24.091.896,93</b>	<b>24.522.030,74</b>
<b>1.1 I. Inmovilizado intangible</b>	Nota 4	<b>2.204,46</b>	<b>629,79</b>	<b>1.1 A-1) Fondos propios</b>	Nota 8	<b>24.091.896,93</b>	<b>24.522.030,74</b>
1.1.3.3. Patentes, licencias, marcas y similares		607,48	629,79	1.1.1 I. Capital		24.524.110,00	24.524.110,00
1.1.3.5. Aplicaciones informáticas		1.596,98	0,00	1.1.1.1.1. Capital escriturado		24.524.110,00	24.524.110,00
<b>1.2 II. Inmovilizado material</b>	Nota 4	<b>1.340,94</b>	<b>387,47</b>	1.1.2 II. Prima de emisión		6.347.632,78	6.347.632,78
1.2.2.2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		1.340,94	387,47	1.1.3 III. Reservas		85.479,32	7.213,37
				1.1.3.2.1. Reserva legal		78.265,95	0,00
<b>1.3 III. Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 4	<b>36.136.644,15</b>	<b>35.295.245,06</b>	1.1.3.2.2. Otras reservas		7.213,37	7.213,37
1.3.1.1. Terrenos		22.219.012,09	22.219.012,09	1.1.4 IV. Acciones y part. en patrimonio propias		(82.473,66)	(82.473,66)
1.3.2.2. Construcciones		12.027.362,80	12.295.431,81	1.1.5 V. Resultados de ejercicios anteriores		(6.352.719,28)	(7.057.112,84)
1.3.3.3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.890.269,26	780.801,16	1.1.5.2.2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(6.352.719,28)	(7.057.112,84)
<b>1.5 V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 7	<b>79.900,85</b>	<b>84.237,27</b>	1.1.6 VI. Otras aportaciones de socios		1,58	1,58
1.5.5.5. Otros activos financieros		79.900,85	84.237,27	1.1.7 VII. Resultado del ejercicio		(430.133,81)	782.659,51
<b>2 B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.825.628,73</b>	<b>4.208.150,26</b>	<b>2 B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.947.123,85</b>	<b>13.317.180,44</b>
<b>2.3 III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 7	<b>405.755,41</b>	<b>329.519,80</b>	<b>2.2 II. Deudas a largo plazo</b>		<b>12.947.123,85</b>	<b>13.317.180,44</b>
2.3.1.1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		29.692,73	31.889,03	2.2.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	12.308.683,31	12.430.418,25
2.3.3.3. Deudores varios		137.979,18	57.858,55	2.2.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 9 y 10	638.440,54	886.762,19
2.3.5.5. Activos por impuesto corriente	Nota 11	12.947,84	29,36	<b>3 C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.006.698,35</b>	<b>1.749.438,67</b>
2.3.6.6. Otros créditos con las Adm. Públicas	Nota 11	225.135,66	239.742,86	<b>3.3 III. Deudas a corto plazo</b>		<b>1.440.826,21</b>	<b>1.324.764,01</b>
<b>2.5 V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	Nota 7	<b>394.039,13</b>	<b>311.025,12</b>	3.3.2.2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	1.343.633,21	1.200.064,31
2.5.5.5. Otros activos financieros		394.039,13	311.025,12	3.3.5.5. Otros pasivos financieros	Nota 9 y 10	97.193,00	124.699,70
<b>2.6 VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>979,72</b>	<b>12.969,54</b>	<b>3.5 V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>565.872,14</b>	<b>424.674,66</b>
<b>2.7 VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>2.024.854,47</b>	<b>3.554.635,80</b>	3.5.3.3. Acreedores varios	Nota 9 y 10	534.900,91	314.449,44
2.7.1.1. Tesorería		2.024.854,47	3.554.635,80	3.5.4.4. Remuneraciones pendientes de pago	Nota 9 y 10	0,00	3.229,88
				3.5.6.6. Otras deudas con las Admin. públicas	Nota 11	21.789,94	100.148,82
				3.5.7.7. Anticipos de clientes	Nota 10	9.181,29	6.846,52
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39.045.719,13</b>	<b>39.588.649,85</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39.045.719,13</b>	<b>39.588.649,85</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Balance de situación a 30 de junio de 2022.

## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO  
EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2022	30/06/2021
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>915.970,95</b>	<b>783.364,17</b>
Arrendamiento de inmuebles	Nota 12.1	915.970,95	783.364,17
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>12.917,58</b>	<b>9.621,61</b>
Otros ingresos de explotación		12.917,58	9.621,61
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(76.146,96)</b>	<b>(56.140,98)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(60.379,98)	(44.927,84)
b) Cargas sociales	Nota 12.2	(15.766,98)	(11.213,14)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(812.732,75)</b>	<b>(876.944,57)</b>
a) Servicios exteriores	Nota 12.3	(765.038,72)	(825.973,58)
b) Tributos	Nota 12.3	(34.950,71)	(40.413,32)
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.		(5.879,38)	(4.530,42)
d) Otros gastos de gestión corriente		(6.863,94)	(6.027,25)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	Nota 4	<b>(320.259,35)</b>	<b>(345.469,66)</b>
<b>12. Otros Resultados</b>		<b>0,00</b>	<b>(8,07)</b>
<b>RESULTADO E EXPLOTACIÓN</b>		<b>(280.250,53)</b>	<b>(485.577,50)</b>
<b>13. Ingresos financieros</b>		<b>5,67</b>	<b>24,99</b>
De valores neg. y de otros inst. financ.		5,67	24,99
<i>De terceros</i>		5,67	24,99
<b>14. Gastos financieros</b>		<b>(149.888,95)</b>	<b>(286.578,10)</b>
Por deudas con terceros		(149.888,95)	(286.578,10)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(149.883,28)</b>	<b>(286.553,11)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(430.133,81)</b>	<b>(772.130,61)</b>
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	Nota 11	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(430.133,81)</b>	<b>(772.130,61)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(430.133,81)</b>	<b>(772.130,61)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

# BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(430.133,81)	(772.130,61)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	0	0
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	0	0
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(430.133,81)</b>	<b>(772.130,61)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



## BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Reservas	(Acciones y part. en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>21.560.168,00</b>	<b>5.013.858,88</b>	-	<b>7.269,95</b>	<b>(67.473,66)</b>	<b>(5.586.376,74)</b>	<b>1,58</b>	<b>(1.470.736,10)</b>	<b>19.456.711,91</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(772.130,61)	(772.130,61)
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	(1.470.736,10)	-	1.470.736,10	0,00
Ampliaciones de capital	2.963.942,00	1.333.773,90	-	-	-	-	-	-	4.297.715,90
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(15.000,00)	-	-	-	(15.000,00)
<b>B. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021</b>	<b>24.524.110,00</b>	<b>6.347.632,78</b>	<b>0,00</b>	<b>7.269,95</b>	<b>(82.473,66)</b>	<b>(7.057.112,84)</b>	<b>1,58</b>	<b>(772.130,61)</b>	<b>22.967.297,20</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.554.790,12	1.554.790,12
Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(56,58)	-	-	-	-	(56,58)
<b>C. SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>24.524.110,00</b>	<b>6.347.632,78</b>	<b>0,00</b>	<b>7.213,37</b>	<b>(82.473,66)</b>	<b>(7.057.112,84)</b>	<b>1,58</b>	<b>782.659,51</b>	<b>24.522.030,74</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(430.133,81)	(430.133,81)
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	78.265,95	-	-	704.393,56	-	(782.659,51)	0,00
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
<b>D. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022</b>	<b>24.524.110,00</b>	<b>6.347.632,78</b>	<b>78.265,95</b>	<b>7.213,37</b>	<b>(82.473,66)</b>	<b>(6.352.719,28)</b>	<b>1,58</b>	<b>(430.133,81)</b>	<b>24.091.896,93</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

# BARCINO PROPERTY SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en Euros)

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(430.133,81)	(772.130,61)
2. Ajustes del resultado :			
a) Amortizaciones del inmovilizado	Nota 4	320.259,35	345.469,66
b) Correcciones valorativas por deterioro		-	-
c) Variación de provisiones		-	-
g) Ingresos financieros		(5,67)	(24,99)
h) Gastos financieros		149.888,95	286.578,10
		<b>40.008,82</b>	<b>(140.107,84)</b>
3. Cambios en el capital corriente			
a) Existencias		(80.259,44)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		4.023,83	104.324,16
c) Otros activos corrientes		11.989,82	(11.532,31)
d) Acreedores y otra cuentas a pagar		143.822,65	(212.330,20)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(13.567)	30.069
		<b>66.009,86</b>	<b>(89.469,35)</b>
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
a) Pagos de intereses		(129.949,08)	(261.955,93)
b) Cobros de dividendos		-	-
c) Cobros de intereses		5,67	24,99
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
e) Otros pagos (cobros)		-	-
		<b>(129.943,41)</b>	<b>(261.930,94)</b>
<b>5. Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>(23.924,73)</b>	<b>(491.508,13)</b>
<b>B) Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>			
6. Pagos por inversiones			
d) Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(1.164.186,58)	(608.025,90)
e) Otros activos financieros		(147.917,59)	-
		<b>(1.312.104,17)</b>	<b>(608.025,90)</b>
7. Cobros por desinversiones			
e) Otros activos financieros	Nota 4	69.240,00	-
g) Otros activos		-	-
		<b>69.240,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Efectivo neto generado por actividades de inversión</b>		<b>(1.242.864,17)</b>	<b>(608.025,90)</b>
<b>C) Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(10.037,72)
		<b>0,00</b>	<b>(10.037,72)</b>
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	557.726,45	400.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas		-	(33.259,65)
b) Devolución y amortización de		-	-
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 9 y 10	(558.457,53)	(550.563,72)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
4. Otras deudas	Nota 9 y 10	(262.261,35)	-
		<b>(262.992,43)</b>	<b>(183.823,37)</b>
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>12. Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>(262.992,43)</b>	<b>(193.861,09)</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E) Aumento/ Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(1.529.781,33)</b>	<b>(1.293.395,12)</b>
Efectivo o equivalentes al efectivo al comienzo del ejercicio		3.554.635,80	3.206.172,49
Efectivo o equivalentes al efectivo al final del ejercicio		2.024.854,47	1.912.777,37

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

## Barcino Property SOCIMI, S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

#### 1. Actividad de la Empresa

Barcino Property SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-66461716, constituida por tiempo indefinido el 30 de enero de 2015 bajo la denominación de Barcino Property, S.L. Su domicilio social radica en la Avenida Diagonal, 497, Barcelona.

Con fecha 25 de mayo de 2017 se acordó la transformación de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima.

Con fecha 18 de febrero de 2016, el antiguo Socio Único de la Sociedad, Barcino Management, B.V., decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 19 de febrero de 2016, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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 en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 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.

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 el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros intermedios, respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### • **Contrato de gestión**

La Sociedad firmó con fecha 31 de octubre de 2017, novado con fecha 30 de diciembre de 2019 con efectos a partir del 1 de enero de 2019, un contrato de gestión (el "Contrato de Gestión") por un período de seis años con la sociedad Vistalegre Property Management, S.L. (la "Sociedad Gestora") por el cual la Sociedad Gestora trabaja en exclusividad para la Sociedad y se delegan, entre otras, como principales funciones las de: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles y, en última instancia, (iv) vender los inmuebles adquiridos por la Sociedad.

Los honorarios que percibe la Sociedad Gestora son:

- 1) Comisión de gestión (Management Fee), que se calcula sobre el valor de mercado de los activos ("Gross Asset Value") del portfolio de activos de la Sociedad, según el siguiente escalado en función del importe que resulte del informe anual de valoración del experto independiente según la metodología indicada en la Nota 3.1.:

- i) 1,25% del Gross Asset Value hasta que éste sea igual a 100.000.000 euros;
- ii) 1% del importe de Gross Asset Value que exceda de 100.000.000 euros hasta que éste sea igual a 200.000.000 euros; y
- iii) 0,8% del importe de Gross Asset Value que exceda de 200.000.000 euros.

Dicho Management Fee es pagadero con carácter trimestral y por anticipado. El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha ascendido a 400.999,54 euros (351.538,14 euros correspondientes a la base imponible y 49.461,40 euros al IVA no deducible), siendo el importe devengado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de 431.143,64 euros (384.332 correspondían a la base imponible y 46.811,64 euros al IVA no deducible). Al cierre de los periodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, el valor de mercado de los activos (Gross Asset Value) se ha determinado a partir de las valoraciones RICS referidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

	Apartado	Euros					
		30.06.2022			30.06.2021		
		Base	IVA no deducible	Total devengado	Base	IVA no deducible	Total devengado
Management Fee	1)	351.538,14	49.461,40	400.999,54	384.332,00	46.811,64	431.143,64

- 2) Comisión por venta (Sales Fee) pagadera con la transmisión por parte de la Sociedad de cualquier activo, y que asciende, para los activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación recibida por la transmisión del activo y la valoración de éste en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 enero de 2019, y hasta el momento de la venta; y para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, a un 15% del resultado de la contraprestación por la transmisión del activo, menos el valor de adquisición del activo, menos costes de la adquisición del activo, menos importes dedicados a la renovación y reforma del activo, más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición. Al Al cierre de los periodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, no se ha devengado comisión por venta (Sales Fee) dado que la Sociedad no ha transmitido ningún activo.
- 3) Comisión por terminación de contrato (Exit Fee) pagadera a la terminación del Contrato de Gestión, siendo su vencimiento el 31 de diciembre del 2024, o por cualquier causa, incluyendo el supuesto de cambio de control de la Soceidad y Ventas Relevantes de Activos, definidas como ventas efectuadas por la Sociedad de activos que representan más del 50% del valor de los activos de la misma conforme al último informe de valoración, durante un periodo de 18 meses a contar desde la fecha de venta del primer activo, y que asciende:
- i) en caso de terminación del Contrato de Gestión por un cambio de control en la Sociedad, a un 15% del importe de la diferencia positiva entre el precio recibido por la venta de las acciones de la Sociedad, incrementado en lo necesario para que suponga el precio de venta del 100% de las acciones de la Sociedad y (i) para los activos que ya eran titularidad de Barcino a 31 de diciembre de 2018, la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019, y (ii) para los activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, el resultado de la siguiente fórmula: valor de adquisición del activo menos costes de la adquisición del activo menos importes dedicados a la renovación y reforma del activo más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición.
  - ii) en caso de terminación del Contrato de Gestión por una Venta Relevante de Activos o por otra causa, a la suma de los tres siguientes importes: (i) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos que ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la contraprestación por la transmisión de los activos y la valoración de éstos en el informe de valoración de 2018 más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde el 1 de enero de 2019; (ii) para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos y que fueron adquiridos por Barcino con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado de la siguiente fórmula: contraprestación por la transmisión de los activos menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los

generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de su adquisición; y (iii) para los activos no vendidos en la Venta Relevante de Activos: si ya eran titularidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 15% del importe de la diferencia positiva entre la valoración de los activos en el informe de valoración de 2018 y la valoración de los activos en el último informe de valoración más el importe de las rentas generadas por el activo menos todos los gastos del activo, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones generadas desde 1/1/2019; y si fueron adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, 15% del resultado positivo de la siguiente fórmula: valoración de los activos en el último informe de valoración menos valor de adquisición de los activos menos costes de la adquisición de los activos menos importes dedicados a la renovación y reforma de los activos más el importe de las rentas generadas por los activos menos todos los gastos de los activos, así como los generales, administrativos y financieros, y excluyendo las provisiones y amortizaciones desde la fecha de adquisición

Sólo se cobrará la Exit Fee para los activos vendidos en la Venta Relevante de Activos siempre y cuando previamente no se hubiera cobrado el Sales Fee correspondiente a los mismos.

En 2021 se revirtió la provisión por Exit Fee que había registrada en el epígrafe del balance de situación (Nota 7.2) "Otros pasivos financieros a largo plazo" sin haberse registrado una nueva provisión. De acuerdo con las condiciones contractuales la Sociedad Gestora sólo cobrará el Exit Fee cuando se produzca una de las causas de terminación de contrato y únicamente se abonará si la TIR resultante conforme a las cifras previstas en el informe de valoración alcanza un 7%.

- 4) Liquidación del Performance Fee Basket según el acuerdo de novación de fecha 30 de diciembre de 2019, asciende a 792.991,65 euros (655.365 euros de base imponible y 137.626,65 euros de IVA, de los que 103.219,99 euros son IVA no deducible), dicha deuda aparece registrada a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo" del balance de situación (Nota 7.2).

	Apartado	Saldo en Balance (euros)		
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Liq. Performance Fee Basket	3)	550.000,00	792.991,65	792.991,65

El contrato firmado entre las partes contempla el pago de determinadas indemnizaciones en el caso de que se produzca el vencimiento anticipado del mismo. El importe de dichas indemnizaciones, así como quién debería hacer frente a las mismas, depende de los motivos por los que se materialice el vencimiento anticipado de dicho contrato. Ni al 30 de junio de 2022 ni a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios se dan las condiciones para el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

### **Régimen de SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
    - La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
  5. Obligación de información (Véase Nota 11). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

Al 30 de junio de 2022, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por lo tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.



## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (en adelante los "Estados Financieros Intermedios") se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones Sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2. Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 17 de junio de 2022.

### **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 3.1).
- El importe de las remuneraciones a percibir por la Sociedad Gestora (Nota 1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 3.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 30 de junio de 2022 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5. Comparación de la información**

El periodo actual comprende el periodo de seis meses entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido el balance cerrado a 31 de diciembre de 2021, mientras que, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto, y en el estado de flujos de efectivo se ha incluido como comparativo el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021.

## 2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

## 2.7. Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

## 2.8 Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2022, la Sociedad ha incurrido en pérdidas netas de 430.133,81 euros durante el periodo de seis meses terminado en dicha fecha (772.130,61 euros de pérdidas netas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021). Asimismo, la generación de flujos de tesorería suficientes para hacer frente a sus deudas en el corto y medio plazo se ve afectada de forma desfavorable por el incremento de los tipos de interés que afectan a su deuda financiera contratada a tipos de interés variables.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han formulado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que las previsiones de tesorería ponen de manifiesto la capacidad de atender sus compromisos de pago en el corto y medio plazo por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto. En este sentido, cabe destacar que las citadas previsiones de tesorería consideran la obtención de tesorería adicional a la generada por la actividad normal del negocio, mediante la obtención de un préstamo promotor.

## 3. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

### 3.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En los primeros seis meses del ejercicio 2022 y en el ejercicio 2021, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle atendiendo a los diferentes elementos que las componen:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	25-50
Instalaciones y equipamiento	10
Mobiliario	10
Pequeño inmovilizado	4



Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad, han considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A.) referidas al 31 de diciembre de 2021.

Los Administradores de la Sociedad estiman que dada la evolución del mercado inmobiliario durante el periodo de seis meses al que se refieren estos estados financieros intermedios y el valor de cada uno de los inmuebles obtenidos en la última tasación de fecha 31 de diciembre de 2021, no existen indicios de deterioro de ninguno de los activos de la Sociedad.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book “Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales” 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: “*El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción*”. (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales con inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En este sentido, la valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando que el activo se desinvertirá en un plazo de 10 años a un valor terminal o precio de salida.

En relación con el valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Capitalización de rentas del año de salida, además del Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos de la Sociedad han sido entre el 5,5% y 6% para los activos residenciales.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

### **3.2. Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad evalúa el fondo económico de los contratos que otorgan el derecho de uso de determinados activos, al objeto de determinar la existencia de arrendamientos implícitos. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros separadamente para cada elemento. Si no se espera que el arrendatario adquiera la propiedad del terreno al final del plazo de arrendamiento y el edificio cumple las condiciones para clasificarse como arrendamiento financiero, los cobros mínimos del arrendamiento se distribuyen entre ambos componentes en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento.

La modificación de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, diferente del ejercicio de una opción de renovación prevista en los mismos, que implique una clasificación diferente del arrendamiento si se hubiera considerado al inicio del contrato, se reconoce como un nuevo contrato durante el plazo residual. Sin embargo, los cambios de estimación o modificaciones en los antecedentes o circunstancias no suponen una nueva clasificación del arrendamiento.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los arrendamientos de que dispone la Sociedad se consideran operativos.

### *Arrendamiento operativo -*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **3.3. Instrumentos financieros**

#### *(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros*

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

No obstante, lo anterior, la Sociedad designa en el momento del reconocimiento inicial, instrumentos de patrimonio, que no se mantienen para negociar, ni deban valorarse a coste, como valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La Sociedad designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de estos se hicieran sobre bases diferentes.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica el resto de los pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

#### (ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### (iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

#### (iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

#### (v) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

#### (vi) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(vii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

(viii) Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros.

(ix) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

### **3.4. Impuesto sobre beneficios**

#### ***Régimen general***

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### ***Régimen SOCIMI***

Con fecha 19 de febrero de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su antiguo Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal, ha establecido, con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, un gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Esta modificación se introduce mediante una nueva redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, pasando el anterior apartado 4 a numerarse como apartado 5.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando los accionistas que perciben el dividendo sean una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

Al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, los Administradores manifiestan que la Sociedad cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

### **3.5. Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

#### *Prestación de servicios -*

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

#### *Intereses recibidos -*

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de los accionistas 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.

#### *Condiciones de arrendamiento específicas -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o períodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del período del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los períodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

### **3.6. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las notas explicativas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

### **3.7. Efectivo y otros medios equivalentes**

En este epígrafe del balance se 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.

Las imposiciones y depósitos que tienen un plazo superior a tres meses desde la fecha de contratación ascienden a 315.162,54 euros al 30 de junio de 2022 (231.465,12 euros al 31 de diciembre de 2021), han sido registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo".

### **3.8. Partidas corrientes y no corrientes**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades de la Sociedad y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal de la Sociedad lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

### **3.9 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **3.10. Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.



- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### **4. Inmovilizado intangible, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

##### **Inmovilizado intangible**

###### **30 de junio de 2022**

	Euros				
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	30/06/2022
Patentes, licencias y marcas	900,00	-	-	-	900,00
Aplicaciones informáticas	0,00	1.596,98	-	-	1.596,98
Amortización acumulada	(270,21)	(22,31)	-	-	(292,52)
<b>Total</b>	<b>629,79</b>	<b>1.574,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.204,46</b>

###### **31 de diciembre de 2021**

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2021
Patentes, licencias y marcas	900,00	-	-	-	900,00
Aplicaciones informáticas	0,00	-	-	-	0,00
Amortización acumulada	(225,22)	(44,99)	-	-	(270,21)
<b>Total</b>	<b>674,78</b>	<b>(44,99)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>629,79</b>

##### **Inmovilizado material**

###### **30 de junio de 2022**

	Euros				
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	30/06/2022
Equipos procesos Información	1.853,05	1.046,34	-	-	2.899,39
Elementos transporte	1.994,71	-	-	-	1.994,71
Amortización acumulada	(3.460,29)	(92,87)	-	-	(3.553,16)
<b>Total</b>	<b>387,47</b>	<b>953,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.340,94</b>

###### **31 de diciembre de 2021**

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	Bajas	31/12/2021
Equipos procesos Información	1.853,05	-	-	-	1.853,05
Elementos transporte	1.661,89	332,82	-	-	1.994,71
Amortización acumulada	(2.867,29)	(593,00)	-	-	(3.460,29)
<b>Total</b>	<b>647,65</b>	<b>(260,18)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>387,47</b>

## Inversiones inmobiliarias

30 de junio de 2022

	Euros				
	31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	30/06/2022
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
Coste	36.660.736,88	13.335,64	38.739,52		36.712.812,04
Inversiones inmobiliarias en curso	780.801,16	1.148.207,62	(38.739,52)		1.890.269,26
Amortización acumulada	(2.146.292,98)	(320.144,17)			(2.466.437,15)
<b>Total</b>	<b>35.295.245,06</b>	<b>841.399,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.136.644,15</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros				
	31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Bajas	31/12/2021
<b>Terrenos y construcciones:</b>					
Coste	39.227.568,64	10.405,80	2.255.664,15	(4.832.901,71)	36.660.736,88
Inversiones inmobiliarias en curso	2.122.214,31	986.350,18	(2.255.664,15)	(72.099,18)	780.801,16
Amortización acumulada	(1.900.674,22)	(670.578,38)	-	424.959,62	(2.146.292,98)
<b>Total</b>	<b>39.449.108,73</b>	<b>326.177,60</b>	<b>0,00</b>	<b>(4.480.041,27)</b>	<b>35.295.245,06</b>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las adiciones habidas durante el primer semestre de 2022 correspondientes a rehabilitaciones llevadas a cabo en los inmuebles propiedad de la Sociedad ascienden a 1.161.543,30 euros, de los que 1.122.803,78 euros provienen de altas del periodo y 38.739,52 de trasposos.

Los principales movimientos que se han realizado durante el ejercicio 2021 han sido:

1. La transmisión del Activo 6, edificio conformado por 8 oficinas, un local y un trastero. El precio de la venta ha ascendido a 7.057.000 euros, figurando un beneficio por dicha operación reportada en el epígrafe de "deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021. La Sociedad ha procedido a cancelar la hipoteca que recaía sobre dicha finca por el saldo pendiente de 1.550.354,58 euros.
2. Otras inversiones destinadas a la rehabilitación y adecuación de los inmuebles en propiedad de la Sociedad.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 a su valor neto contable:



30 de junio de 2022

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	241.573,21	0,00	(55.580,84)	612.407,37
Activo 2	638.820,00	966.238,39	0,00	(287.966,51)	1.317.091,88
Activo 3	1.259.445,00	1.211.520,51	0,00	(286.910,65)	2.184.054,86
Activo 4	1.870.660,00	1.041.331,94	2.779,35	(222.284,70)	2.692.486,59
Activo 5	1.534.440,00	925.985,11	0,00	(238.866,91)	2.221.558,20
Activo 6					
Activo 7	1.772.192,64	1.872.639,07	0,00	(322.481,73)	3.322.349,98
Activo 8	1.669.140,00	663.225,25	548.142,68	(126.028,92)	2.754.479,01
Activo 9	998.987,35	875.974,86	67.868,05	(159.613,48)	1.783.216,78
Activo 10	1.604.115,00	1.848.763,19	0,00	(186.987,22)	3.265.890,97
Activo 11	1.520.990,10	1.238.709,61	0,00	(109.427,37)	2.650.272,34
Activo 12	1.579.400,00	819.519,69	904,69	(121.071,08)	2.278.753,30
Activo 13	2.278.575,00	697.787,76	87.645,30	(104.074,53)	2.959.933,53
Activo 14	1.645.000,00	975.428,37	31.235,60	(131.912,92)	2.519.751,05
Activo 15	3.420.832,00	1.115.102,99	1.151.693,59	(113.230,29)	5.574.398,29
<b>Total</b>	<b>22.219.012,09</b>	<b>14.493.799,95</b>	<b>1.890.269,26</b>	<b>(2.466.437,15)</b>	<b>36.136.644,15</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros				
	Coste Bruto			Amortización acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Construcciones	
Activo 1	426.415,00	241.573,21		(50.634,97)	617.353,24
Activo 2	638.820,00	966.238,39		(265.991,85)	1.339.066,54
Activo 3	1.259.445,00	1.211.520,51	664,24	(254.912,32)	2.216.717,43
Activo 4	1.870.660,00	999.813,07		(198.738,37)	2.671.734,70
Activo 5	1.534.440,00	925.985,11	2.779,35	(216.388,96)	2.246.815,50
Activo 6					
Activo 7	1.772.192,64	1.872.639,07		(280.596,98)	3.364.234,73
Activo 8	1.669.140,00	663.225,25	283.623,98	(112.873,62)	2.503.115,61
Activo 9	998.987,35	875.974,86	10.556,26	(141.007,05)	1.744.511,42
Activo 10	1.604.115,00	1.838.588,56		(143.920,22)	3.298.783,34
Activo 11	1.520.990,10	1.238.709,61		(84.954,38)	2.674.745,33
Activo 12	1.579.400,00	819.519,69		(103.132,08)	2.295.787,61
Activo 13	2.278.575,00	697.787,76	85.257,46	(90.224,45)	2.971.395,77
Activo 14	1.645.000,00	975.428,37	27.217,09	(111.812,22)	2.535.833,24
Activo 15	3.420.832,00	1.114.721,33	370.702,78	(91.105,51)	4.815.150,60
<b>Total</b>	<b>22.219.012,09</b>	<b>14.441.724,79</b>	<b>780.801,16</b>	<b>(2.146.292,98)</b>	<b>35.295.245,06</b>

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la información detallada de los inmuebles de la Sociedad por uso se detalla a continuación:

	VIVIENDAS		OFICINAS		LOCALES		TOTAL	
	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS	UNIDADES	METROS CUADRADOS
Activo 1	6	356	0	0	1	138	7	494
Activo 2	12	864	0	0	0	0	12	864
Activo 3	12	878	0	0	1	278	13	1.156
Activo 4	12	1.082	0	0	1	169	13	1.252
Activo 5	12	795	0	0	2	123	14	919
Activo 6	0	0	0	0	0	0	0	0
Activo 7	8	863	0	0	2	395	10	1.258
Activo 8	18	774	0	0	2	200	20	974
Activo 9	6	544	1	78	2	115	9	737
Activo 10	14	1.024	0	0	2	151	16	1.176
Activo 11	14	743	0	0	1	79	15	823
Activo 12	11	769	0	0	1	133	12	902
Activo 13	9	1.021	0	0	2	350	11	1.371
Activo 14	7	701	0	0	2	294	9	995
Activo 15	13	1.261	0	0	2	256	15	1.517
<b>TOTAL</b>	<b>154</b>	<b>11.676</b>	<b>1</b>	<b>78</b>	<b>21</b>	<b>2.682</b>	<b>176</b>	<b>14.437</b>

El grado medio de ocupación según la disponibilidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de 2021 es el que se indica a continuación:

	Grado medio de ocupación					
	30/06/2022		31/12/2021		30/06/2021	
	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación	Disponibilidad	Ocupación
Activo 1	100%	100%	98%	87%	100%	78%
Activo 2	100%	90%	99%	87%	100%	89%
Activo 3	100%	99%	100%	95%	100%	94%
Activo 4	99%	97%	99%	97%	98%	95%
Activo 5	100%	100%	98%	97%	99%	98%
Activo 6			87%	90%	100%	84%
Activo 7	100%	100%	100%	86%	100%	72%
Activo 8	18%	100%	14%	100%	14%	100%
Activo 9	82%	99%	91%	96%	95%	96%
Activo 10	87%	99%	92%	97%	87%	97%
Activo 11	94%	99%	89%	98%	80%	96%
Activo 12	99%	99%	99%	98%	99%	98%
Activo 13	48%	100%	48%	100%	48%	100%
Activo 14	100%	100%	98%	99%	97%	99%
Activo 15	8%	100%	10%	100%	12%	100%
<b>Media</b>	<b>77%</b>	<b>98%</b>	<b>79%</b>	<b>94%</b>	<b>82%</b>	<b>91%</b>

Al 30 de junio de 2022 y 2021, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 915.970,95 y 783.364,17 euros (Nota 12.1).

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en las Notas 9 y 10.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **5. Arrendamientos**

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, todos los arrendamientos operativos que la Sociedad tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de entre uno y tres meses.

Lo cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Hasta un año	0,00	11.436,12
Entre uno y cinco años	35.200,00	16.000,00
Más de cinco años	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>35.200,00</b>	<b>27.436,12</b>

No ha habido cuotas contingentes reconocidas como ingresos al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad mantenía 185.633,54 euros (88.440,54 euros registrados en el largo plazo y 97.193 en el corto plazo) como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas exigidas y depósitos en garantía (199.200,54 euros al 31 de diciembre de 2021, 93.770,54 registrados a largo y 105.430 en el corto plazo), las cuales han sido depositadas ante el instituto de la vivienda correspondiente por importe de 144.188,13 euros (65.311,54 euros registrados en el largo plazo y 78.876,59 en el corto plazo) (147.676,54 euros al 31 de diciembre de 2021, de los que 68.116,54 euros están registrados en el largo plazo y 79.560 euros en el corto plazo).

## **6. Política y gestión de riesgos**

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

### *a) Riesgo de mercado*

El principal riesgo de mercado que se prevé ante una situación económica de gran complejidad es debido al conflicto en Ucrania, la tendencia inflacionista derivada de la crisis energética, entre otros, es la exposición al incremento de tipos de interés bancario

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas a este riesgo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados.

El riesgo de tipo de interés surge de la deuda financiera, de todos los préstamos detallados en el punto 10 de las presentes notas explicativas, excepto uno que está contratado a tipo fijo. Por ello el Consejo de Administración ha realizado una revisión de los impactos de las potenciales fluctuaciones de los tipos de interés puedan tener en la cuenta de resultados y tesorería.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable supondrá un incremento en las cuotas hipotecarias a satisfacer durante el ejercicio 2023 de alrededor de 25 mil euros mensuales. Dicho aumento se verá mitigado por el aumento de ingresos, provenientes de la explotación de 34 nuevas unidades rehabilitadas, 3 comerciales y 31 residenciales. Asimismo, debemos constatar que la cartera actual tiene la posibilidad de absorber parte de este incremento con las rentas actualizadas de los contratos de temporada que lleguen a término en el curso del 2023.

Por todo lo expuesto anteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que el efecto no será un problema material para la Sociedad.

*b) Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

*c) Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. Para hacer frente a sus compromisos de capex dispone de un crédito promotor y está pendiente de firma de un segundo.

La Sociedad presenta a 30 de junio de 2022 un fondo de maniobra positivo, con un importe de 818.930,38 euros (2.458.711,59 euros a 31 de diciembre de 2021), se considera que la situación financiera a 30 de junio de 2022 garantiza que la Sociedad pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance a 30 de junio de 2022, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

**Otros riesgos**

*Riesgo fiscal*

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Tal y como se ha comentado en la Nota 1 la Sociedad cumple con todas las obligaciones establecidas en el Régimen SOCIMI.

**7. Activos financieros por categorías**

**30 de junio de 2022**

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Activos a coste amortizado:				
- Depósitos y fianzas	79.900,85	<b>79.900,85</b>	394.039,13	<b>394.039,13</b>
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	137.979,18	<b>137.979,18</b>
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	29.692,73	<b>29.692,73</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>79.900,85</b>	<b>79.900,85</b>	<b>561.711,04</b>	<b>561.711,04</b>

31 de diciembre de 2021

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Activos a coste amortizado:				
- Depósitos y fianzas	84.237,27	<b>84.237,27</b>	311.025,12	<b>311.025,12</b>
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	57.858,55	<b>57.858,55</b>
- Clientes por ventas y prestaciones de servicio	-	-	31.889,03	<b>31.889,03</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>84.237,27</b>	<b>84.237,27</b>	<b>400.772,70</b>	<b>400.772,70</b>

## **8. Patrimonio neto y fondos propios**

### **8.1. Capital social**

La Sociedad se constituyó el 30 de enero de 2015 con un capital social de 3.000 euros, representados por 3.000 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas por el Socio Único fundador.

Con fecha 11 de febrero de 2015 la sociedad holandesa Barcino Management, B.V., sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Claude Debussylaan, 24, Amsterdam, adquirió por título de compraventa las participaciones sociales del 100% del capital social al Socio Único fundador.

El 1 de junio de 2015 el anterior Socio Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 1.857.000 euros, mediante la creación de 1.857.000 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas, que se formalizó en escritura de fecha 8 de junio de 2015.

El 25 de enero de 2016 el anterior Socio Único acordó una segunda ampliación de capital social de 3.509.616 euros, mediante la creación de 3.509.616 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 140.385 euros, y se formalizó en escritura de fecha 27 de enero de 2016. Esta ampliación incorporó nuevos accionistas a la Sociedad, que pasó a ser Sociedad Anónima.

El 27 de abril de 2016 los Socios acordaron una tercera ampliación de capital social en 923.078 euros, mediante la creación de 923.078 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 36.923 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de abril de 2016.

El 25 de julio de 2016 los Socios acordaron una cuarta ampliación de capital social en 5.937.494 euros, mediante la creación de 5.937.494 nuevas participaciones sociales a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de asunción de 712.499 euros, y se formalizó en escritura de fecha 28 de octubre de 2016.

El 26 de junio de 2017 los Accionistas acordaron una quinta ampliación de capital social en 2.147.170 euros, mediante la creación de 2.147.170 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 697.830 euros. Dicha ampliación de capital se formalizó en escritura de fecha 30 de junio del ejercicio 2017 y se encuentra totalmente suscrita y desembolsada.

El 6 de septiembre de 2018, se formalizó mediante escritura pública una sexta ampliación de capital social en 6.731.747 euros, mediante la creación de 6.731.747 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 3.029.286 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 18 de febrero de 2020, se formalizó mediante escritura pública una séptima ampliación de capital social en 847.998,44 euros, mediante la creación de 451.063 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 396.935,44 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

El 29 de enero de 2021, se formalizó en virtud de escritura pública una octava ampliación de capital social en 4.297.715,90 euros, mediante capitalización de créditos, y creación de 2.963.942 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 1.333.773,90 euros. Dicha ampliación de capital se encuentra suscrita y desembolsada.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 24.524.110 euros, representado por 24.524.110 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 6.347.632,78 euros.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la sociedad que poseía una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, era Barcino Management, B.V. con una participación del 40,99%.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el 27 de diciembre de 2017.

## 8.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

Al 30 de junio de 2022 la reserva legal de la Sociedad asciende a 78.265,95 euros, mientras que al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal mínima no se encontraba constituida.

## 8.3 Acciones propias

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

### 30 de junio de 2022

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 30 de junio de 2022	59.477	59.477	1,387	82.473,66

### 31 de diciembre de 2021

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de Adquisición (Euros)
Acciones propias al 31 de diciembre de 2021	59.477	59.477	1,387	82.473,66

## 9. Pasivos financieros

### (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases se muestra a continuación:

#### 30 de junio de 2022

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	12.670.511,09	<b>12.670.511,09</b>	1.343.633,21	<b>1.343.633,21</b>
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(361.827,78)	<b>(361.827,78)</b>	-	-
Otros pasivos financieros	638.440,54	<b>638.440,54</b>	97.193,00	<b>97.193,00</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
- Acreeedores	-	-	534.900,91	<b>534.900,91</b>
- Otras cuentas a pagar	-	-	0,00	<b>0,00</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>12.947.123,85</b>	<b>12.947.123,85</b>	<b>1.975.727,12</b>	<b>1.975.727,12</b>

#### 31 de diciembre de 2021

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Valor contable	Total	Valor contable	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:				
Deudas con entidades de crédito:				
- Préstamo	12.779.665,90	<b>12.779.665,90</b>	1.200.064,31	<b>1.200.064,31</b>
- Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(349.247,65)	<b>(349.247,65)</b>	-	-
Otros pasivos financieros	886.762,19	<b>886.762,19</b>	124.699,70	<b>124.699,70</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
- Acreeedores	-	-	314.449,44	<b>314.449,44</b>
- Otras cuentas a pagar	-	-	3.229,88	<b>3.229,88</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>13.317.180,44</b>	<b>13.317.180,44</b>	<b>1.642.443,33</b>	<b>1.642.443,33</b>

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

## 10. Deudas financieras y Acreedores comerciales

### a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

#### **30 de junio de 2022**

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:	12.670.511,09	1.343.633,21
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(361.827,78)	-
Otros pasivos financieros	638.440,54	97.193,00
<b>Total</b>	<b>12.947.123,85</b>	<b>1.440.826,21</b>

#### **31 de diciembre de 2021**

	Euros	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito:	12.779.665,90	1.200.064,31
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(349.247,65)	-
Otros pasivos financieros	886.762,19	124.699,70
<b>Total</b>	<b>13.317.180,44</b>	<b>1.324.764,01</b>

Como deudas con entidades de crédito figuran a 30 de junio de 2022 14 contratos de préstamo con garantía hipotecaria, 4 líneas ICO y un préstamo sin garantías y que se detallan a continuación:

1. Préstamo formalizado con Banco Sabadell el 10 de diciembre de 2015 y con vencimiento 20 de diciembre de 2027, por un importe total de 275.000 euros, el tipo de interés contratado es un tipo fijo del 2,60%, con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 1 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
2. Préstamo formalizado con BBVA el 19 de diciembre de 2016 y con vencimiento el 31 de diciembre de 2031, por un importe total de 1.200.000 euros, el 28 de junio de 2018 se firmó una ampliación del principal por importe de 400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,60% fijo las primeras 42 cuotas, y de Euribor + 1,75% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 4 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
3. Préstamo formalizado con Banco Santander el 21 de febrero de 2018 y con vencimiento el 28 de febrero de 2030, por un importe total de 1.100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 2 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
4. Préstamo formalizado con Banco Santander el 21 de febrero de 2018 y con vencimiento el 28 de febrero de 2030, por un importe total de 1.700.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 3 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
5. Préstamo formalizado con Bankinter el 27 de abril de 2018 y con vencimiento el 27 de abril de 2033, por un importe total de 810.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 9 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
6. Préstamo formalizado con Bankinter el 14 de mayo de 2018 y con vencimiento el 14 de mayo de 2033, por un importe total de 1.075.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 10 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.



7. Préstamo formalizado con Bankinter el 15 de junio de 2018 y con vencimiento el 15 de junio de 2033, por un importe total de 1.100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 8 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
8. Préstamo formalizado con Banco Santander el 28 de junio de 2018 y con vencimiento el 30 de junio de 2030, por un importe total de 1.800.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,85% fijo el primer año, y de Euribor + 1,85% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 5 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
9. Préstamo formalizado con Arquia Banca el 16 de noviembre de 2018 y con vencimiento el 16 de noviembre de 2033, por un importe total de 1.000.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,90% fijo el primer año, y de Euribor + 1,90% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 12 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
10. Préstamo formalizado con Arquia Banca el 20 de diciembre de 2018 y con vencimiento el 20 de diciembre de 2033, por un importe total de 1.150.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,90% fijo el primer año, y de Euribor + 1,90% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 14 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
11. Préstamo formalizado con Banco Caminos el 25 de marzo de 2019 y con vencimiento el 25 de marzo de 2034, por un importe total de 1.400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,40% fijo el primer año, y de Euribor + 1,50%, con revisión semestral el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 13 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
12. Préstamo formalizado con Banco Santander el 15 de mayo de 2019 y con vencimiento el 31 de mayo de 2033, por un importe total de 2.350.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,95% fijo el primer año, y de Euribor + 1,95% el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 7 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
13. Préstamo formalizado con Banco Caminos el 18 de julio de 2019 y con vencimiento el 18 de julio de 2034, por un importe total de 610.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,40% fijo el primer año, y de Euribor + 1,75%, con revisión semestral el resto de los años con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 11 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
14. Préstamo formalizado con Caixabank el 12 de abril de 2022 y con vencimiento el 1 de noviembre de 2038, por un importe total de 2.160.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,05% fijo el primer año, y de Euribor + 2,05% el resto de los años, con 18 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del 1 de noviembre de 2023. Dicho préstamo tiene como garantía el activo 15 cuyo valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 aparece recogido en la nota 4.
15. Préstamo formalizado con Banco Santander el 3 de abril de 2020 y con vencimiento el 3 de abril de 2027, por un importe total de 600.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,80% fijo el primer año, y de Euribor + 1,80% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.
16. Préstamo formalizado con Arquia Banca, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 20 de abril de 2020 y con vencimiento el 20 de abril de 2026, por un importe total de 100.000 euros, el tipo de interés contratado es del 1,60% fijo el primer año, y de Euribor + 1,60% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.
17. Préstamo formalizado con BBVA, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 30 de abril de 2020 y con vencimiento el 30 de abril de 2028, por un importe total de 73.800 euros, el tipo de interés contratado es del 3% fijo, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.
18. Préstamo formalizado con Bankinter, dentro de la línea ICO avales COVID-19, el 4 de mayo de 2020 y con vencimiento el 4 de mayo de 2028, por un importe total de 200.000 euros, el tipo de interés contratado es del 2,50% fijo el primer año, y de Euribor + 2,50% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

19. Préstamo formalizado con Arquia Banca, dentro de la línea ICO avales inversión, el 26 de mayo de 2021 y con vencimiento el 26 de mayo de 2027, por un importe total de 400.000 euros, el tipo de interés contratado es del 3,50% fijo el primer año, y de Euribor + 3,50% el resto de los años, con 24 meses de carencia y con amortizaciones de principal mensuales y ascendentes a partir del segundo año.

b) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
No vinculadas		
Acreedores varios	534.900,91	314.449,44
Personal	0,00	3.229,88
Otras deudas con las administraciones públicas	21.789,94	100.148,82
Anticipos	9.181,29	6.846,52
<b>Total</b>	<b>565.872,14</b>	<b>424.674,66</b>

c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra a continuación en el siguiente detalle:

**30 de junio de 2022**

	Euros								
	30 de junio de 2022								
	2º Sem 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas:</i>									
Deudas con entidades de crédito	673.584,76	1.391.642,97	1.488.730,64	1.516.885,62	1.528.382,46	1.390.762,94	6.024.154,90	(1.343.633,21)	<b>12.670.511,09</b>
Otros pasivos financieros	83.793,00	623.501,20	550,00	2.600,00	1.500,00	3.640,00	20.049,34	(97.193,00)	<b>638.440,54</b>
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</i>									
Acreedores varios	534.900,91							(534.900,91)	-
Personal									
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1.292.278,67</b>	<b>2.015.144,17</b>	<b>1.489.280,64</b>	<b>1.519.485,62</b>	<b>1.529.882,46</b>	<b>1.394.402,94</b>	<b>6.044.204,24</b>	<b>(1.975.727,12)</b>	<b>13.308.951,63</b>

**31 de diciembre de 2021**

	Euros								
	31 de diciembre de 2021								
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente	
<i>Deudas:</i>									
Deudas con entidades de crédito	1.200.064,31	1.390.821,71	1.455.798,57	1.482.774,53	1.493.049,52	6.957.221,57		(1.200.064,31)	<b>12.779.665,90</b>
Otros pasivos financieros	124.699,70	857.982,85	550,00	2.600,00	2.680,00	22.949,34		(124.699,70)	<b>886.762,19</b>
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</i>									
Acreedores varios	314.449,44							(314.449,44)	-
Personal	3.229,88							(3.229,00)	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1.642.443,33</b>	<b>2.248.804,56</b>	<b>1.456.348,57</b>	<b>1.485.374,53</b>	<b>1.495.729,52</b>	<b>6.980.170,91</b>		<b>(1.642.442,45)</b>	<b>13.666.428,09</b>

## 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2022		31/12/2021	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	225.134,57		239.742,86	
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	12.947,84		29,36	
Hacienda Pública deudora por retenciones a cuenta	1,09			
Hacienda Pública acreedora por IRPF		16.671,22		31.330,25
Organismos de la Seguridad Social acreedores		5.118,72		6.090,12
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos				62.728,45
<b>Total</b>	<b>238.083,50</b>	<b>21.789,94</b>	<b>239.772,22</b>	<b>100.148,82</b>

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA total, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas. En el caso de gastos generales no vinculados a una actividad específica, la Sociedad opta por la aplicación de la prorrata especial del IVA, siendo el porcentaje de IVA no deducible provisional en sus actividades sujetas del 67%.

### 11.2. Impuesto sobre beneficios

30 de junio de 2022

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(430.133,81)
Diferencias permanentes			
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>		-	<b>(430.133,81)</b>
Cuota al 0%			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			-

31 de diciembre de 2021

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			782.659,51
Diferencias permanentes	1.820,76		1.820,76
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>1.820,76</b>	-	<b>784.480,27</b>
Cuota al 0%			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			-

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado ningún activo por impuesto diferido. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2022 se han realizado retenciones a la Sociedad por importe de 1,09 euros (6,30 euros durante el ejercicio 2021).

### 11.3. 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. Al 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad, a su vez asesorados por expertos fiscales, consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al 30 de junio de 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	jun-22	jun-21
Edificios residenciales	830.067,42	584.719,39
Edificios no residenciales (oficinas y locales)	85.903,53	198.644,78
<b>Total</b>	<b>915.970,95</b>	<b>783.364,17</b>

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, en las localidades de Barcelona por importe de 762.619,45 al 30 de junio de 2022 (724.501,91 al 30 de junio de 2021) y L'Hospitalet de Llobregat por importe de 153.351,50 al 30 de junio de 2022 (58.862,26 al 30 de junio de 2021).

### 12.2. Cargas Sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" al 30 de junio de 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	jun-22	jun-21
Seguridad Social a cargo de la empresa	15.766,98	11.213,14
<b>Total</b>	<b>15.766,98</b>	<b>11.213,14</b>

### 12.3. Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios Exteriores", "Tributos", "Pérdidas por deterioros" y "Otros Gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados intermedia al 30 de junio de 2022 y 2021 adjunta presentan la siguiente composición:

	Euros	
	jun-22	jun-21
Arrendamientos y cánones	3.210,28	2.535,96
Reparaciones y conservación	48.540,41	43.868,53
Servicios de profesionales independientes	536.893,06	660.316,90
Primas de seguros	17.175,64	18.334,62
Servicios bancarios y similares	1.173,16	472,11
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	114,95	871,20
Suministros	57.844,22	57.277,28
Otros gastos	100.087,00	42.296,98
Tributos	34.950,71	40.413,32
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5.879,38	4.530,42
Otros gastos de gestión corriente	6.863,94	6.027,25
<b>Total</b>	<b>812.732,75</b>	<b>876.944,57</b>

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye la retribución devengada hasta el 30 de junio de 2022 por la Sociedad Gestora por importe de 400.999,54 euros (431.143,64 al 30 de junio de 2021) (Notas 1 y 13.2).

### **13. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### **13.1. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, las retribuciones brutas percibidas por los Administradores de la Sociedad han ascendido a 13.000,08 euros y 13.000,08 euros, respectivamente, no habiéndoles concedido créditos, anticipos ni garantías ni han concedido ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección contratado. Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad son tres hombres.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, se ha satisfecho en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de Administradores 1.766,55 euros (1.395,40 euros a 30 de junio de 2021).

#### **13.2. Operaciones con partes vinculadas**

##### **a) Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es el siguiente:

##### **30 de junio de 2022**

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	400.999,54
	<b>400.999,54</b>

(\*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

**30 de junio de 2021**

	Euros (*)
	Servicios recibidos y otros
Vistalegre Property Management, S.L.	431.143,64
	<b>431.143,64</b>

(\*) Incluye el importe del IVA no recuperable de las facturas recibidas

La Sociedad tiene suscrito con Vistalegre Property Management, S.L. un contrato de gestión según se detalla en la Nota 1 de las presentes notas explicativas. El importe total devengado al 30 de junio de 2022 asciende a 400.999,54 euros y corresponde al Management Fee (431.143,64 euros a 30 de junio de 2021).

La citada retribución a la Sociedad Gestora se registra en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**b) Saldos con vinculadas**

El detalle de saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

**30 de junio de 2022**

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	0,00	550.000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>550.000,00</b>	<b>0,00</b>

**31 de diciembre de 2021**

	Euros		
	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Acreedores varios
Vistalegre Property Management, S.L.	19.269,70	792.991,65	0,00
<b>Total</b>	<b>19.269,70</b>	<b>792.991,65</b>	<b>0,00</b>

El saldo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 del epígrafe de "Otros pasivos financieros a largo plazo", corresponde al importe de la liquidación del anterior Contrato de Gestión.

**14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012:

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

8.789,71 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 11 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

782.659,51 euros de beneficios en 2021 y 1.470.736,10 euros, 999.836,14 euros, 1.632.573,02 euros, 2.853.886,59 euros y 91.291,28 euros de resultados negativos en los ejercicios 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

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

No es aplicable.

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

No se han distribuido dividendos en ningún ejercicio.

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

No se han distribuido con cargo a reservas en ningún ejercicio.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento es el siguiente:

Inmueble	Fecha de adquisición
Activo 1	12/02/2015
Activo 2	29/05/2015
Activo 3	09/03/2016
Activo 4	09/03/2016
Activo 5	16/06/2016
Activo 7	20/12/2016
Activo 8	07/09/2017
Activo 9	28/12/2017
Activo 10	14/05/2018
Activo 11	13/09/2018
Activo 12	13/09/2018
Activo 13	04/10/2018
Activo 14	20/12/2018
Activo 15	12/12/2019

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

No es aplicable

- h) Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Los inmuebles descritos en el apartado f) anterior tienen un valor neto contable agregado a 30 de junio de 2022 de 36.136.644,15 euros, registrados en la partida de "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto, que representan un 93% del total del activo.

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

No es de aplicación.

## **15. Otra información**

### **15.1. Personal**

El número medio de personas empleadas al 30 de junio de 2022, al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Directores y titulados superiores	1,00	1,00	1,00
Personal administrativo	3,16	4,68	4,61
<b>Total</b>	<b>4,16</b>	<b>5,68</b>	<b>5,61</b>

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2022, al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2022		31/12/2021		30/06/2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores y titulados superiores	-	1	-	1	-	1
Personal administrativo	3	-	3	-	5	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

Al 30 de junio de 2022, al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021, no existen empleados con discapacidad mayor o igual del 33%.

### **15.2. Modificación o resolución de contratos**

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

## **16. Hechos posteriores**

Desde el cierre de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de los mismos, no ha ocurrido ningún hecho significativo adicional que haya supuesto la modificación de la información contenida en las notas explicativas, ni que afecte a la evaluación de la empresa por terceros.

Barcelona, a 29 de septiembre de 2022



## Barcino Property Socimi, S.A.

Formulación de los estados financieros intermedios del periodo terminado a 30 de junio de 2022

La formulación de los presentes estados financieros intermedios junto con sus notas explicativas de Barcino Property Socimi, S.A. del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 han sido formulados por el Consejo de Administración. Dichos Estados Financieros Intermedios junto con sus notas explicativas están extendidos en 36 hojas.

Barcelona, a 29 de septiembre de 2022

**TURRO CALVET  
MATEU -  
37634638Z**

Firmado digitalmente por TURRO  
CALVET MATEU - 37634638Z  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-37634638Z,  
givenName=MATEU, sn=TURRO  
CALVET, cn=TURRO CALVET MATEU  
- 37634638Z  
Fecha: 2022.10.25 13:13:52 +02'00'

\_\_\_\_\_  
Mateu Turró Calvet

**VENTURA  
TEIXIDOR  
FRANCESC  
XAVIER -  
40285053R**

Firmado  
digitalmente por  
VENTURA TEIXIDOR  
FRANCESC XAVIER -  
40285053R  
Fecha: 2022.10.25  
13:02:12 +02'00'

\_\_\_\_\_  
Francesc Ventura Teixidor

**WEICHELT  
RALPH -  
Y5736854R**

Digitally signed by WEICHELT RALPH -  
Y5736854R  
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-  
Y5736854R, givenName=RALPH,  
sn=WEICHELT, cn=WEICHELT RALPH -  
Y5736854R  
Date: 2022.10.25 21:43:13 +01'00'

\_\_\_\_\_  
Ralph Weichelt