

Madrid, a 31 de octubre de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**") pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad respecto a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
- Estados Financieros Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, formulados el 30 de octubre de 2024.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.temporeproperties.es).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, 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 consideren oportunas.

Atentamente,

Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del Consejo de Administración de
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

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

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Témcore Properties SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Témcore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) 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

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota explicativa 1 adjunta en la que los administradores de la Sociedad ponen de manifiesto que han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso ordenado de venta de los activos que vayan quedando desocupados, así como la venta de otros, que, aún no estándolo, se considere apropiada su venta para la maximización del retorno de la inversión a los accionistas. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Témcore Properties SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2024, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

31 de octubre de 2024



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		56.797.881	121.446.833	PATRIMONIO NETO		67.273.057	66.803.275
Inmovilizado intangible		-	1.182	<i>FONDOS PROPIOS</i>	9	67.123.508	65.837.632
Inversiones inmobiliarias	4	56.524.048	120.968.824	Capital		33.704.039	32.155.167
Inversiones financieras a largo plazo		273.833	476.827	Prima de emisión		57.589.557	69.447.302
Otros activos financieros largo plazo	6	273.833	476.827	Reservas		(451.825)	(451.825)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(318.221)	(318.221)
				Resultados de ejercicios anteriores		(36.147.379)	(32.697.562)
				Otras aportaciones de socios		1.152.590	1.152.590
				Resultado del periodo / ejercicio		11.594.747	(3.449.818)
				Ajuste por cambios de valor	11	149.549	965.643
				PASIVO NO CORRIENTE		6.377.879	98.770.632
ACTIVO CORRIENTE		104.937.803	159.908.620	Deudas a largo plazo		6.377.879	98.770.632
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12	85.873.199	136.879.625	Deuda con entidades de crédito largo plazo	10	6.031.545	98.137.470
Existencias	7	249.880	65.382	Otros pasivos financieros largo plazo	10	346.334	633.162
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.978.261	2.565.198	PASIVO CORRIENTE		88.084.747	115.781.544
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	2.874.193	2.539.704	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	12	81.205.447	103.229.405
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	104.068	25.494	Provisiones a corto plazo		22.421	111.408
Inversiones financieras a corto plazo		2.166.295	3.484.108	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	10 y 15	-	6.573.254
Otros activos financieros corto plazo	6	4.545	4.604	Deudas a corto plazo		262.248	691.953
Derivados	6 y 11	2.161.750	3.479.504	Deuda con entidades de crédito corto plazo	10	244.863	674.568
Periodificaciones a corto plazo		337.710	447.092	Otros pasivos financieros corto plazo	10	17.385	17.385
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.332.458	16.467.215	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.594.631	5.162.981
Tesorería	8	13.332.458	16.467.215	Acreedores varios	10	6.562.795	5.145.899
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	19.294	17.082
				Periodificaciones a corto plazo		12.542	12.542
TOTAL ACTIVO		161.735.684	281.355.453	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		161.735.684	281.355.453

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.439.254	3.764.752
Prestación de servicios		2.439.254	3.764.752
Otros ingresos de explotación		7.468	3.243
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.468	3.243
Gastos de personal	13.2	2.882	(120.012)
Sueldos, salarios y asimilados		3.276	(96.050)
Cargas sociales		(394)	(23.962)
Otros gastos de explotación	13.3	(773.061)	(2.257.319)
Servicios exteriores		(682.101)	(1.836.816)
Tributos		(137.797)	(307.860)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6	46.837	(112.643)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	4	(196.634)	(578.745)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(1.203.091)	985.780
Deterioro y pérdidas	4	(1.203.091)	985.780
Otros resultados		(3.351)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		273.467	1.797.698
Ingresos financieros	13.4	546.656	1.441.210
Gastos financieros	13.4	(1.924.351)	(4.502.855)
RESULTADO FINANCIERO		(1.377.695)	(3.061.645)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.104.228)	(1.263.946)
Impuestos sobre beneficios		-	-
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del periodo procedentes operaciones interrumpidas neto impuestos	13	12.698.976	1.741.456
RESULTADO DEL PERIODO		11.594.747	477.510

(*) Cifras reexpresadas (ver nota explicativa 2.e)

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	30.06.2024	30.06.2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		11.594.747	477.510
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	11		649.601
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	11	(816.095)	(1.536.147)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		10.778.652	(409.036)

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	32.155.167	73.047.302	(451.825)	(318.221)	(18.811.565)	1.152.590	1.536.147	(13.885.996)	74.423.599
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(886.546)	477.510	(409.036)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(13.885.996)	-	-	13.885.996	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	32.155.167	73.047.302	(451.825)	(318.221)	(32.697.562)	1.152.590	649.601	477.510	74.014.563
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	316.043	(3.927.328)	(3.611.285)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.600.000)
Otros movimientos (Nota 9)	-	(3.600.000)	-	-	-	-	-	-	(3.600.000)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	32.155.167	69.447.302	(451.825)	(318.221)	(32.697.562)	1.152.590	965.644	(3.449.818)	66.803.276
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(816.095)	11.594.747	10.778.652
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(3.449.818)	-	-	3.449.818	(0)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	6.691.127
Aumentos de capital (Nota 9)	1.548.872	5.142.255	-	-	-	-	-	-	(17.000.000)
Otros movimientos (Nota 9)	-	(17.000.000)	-	-	-	-	-	-	(17.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	2	-	-	-	2
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	33.704.039	57.589.557	(451.825)	(318.221)	(36.147.379)	1.152.590	149.549	11.594.747	67.273.057

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		21.713.105	5.145.214
Resultado del ejercicio antes de impuestos por operaciones continuadas		(1.104.228)	(1.263.946)
Resultado del ejercicio antes de impuestos por operaciones interrumpidas		12.698.976	1.741.456
Ajustes al resultado:		5.315.202	5.543.515
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	4	410.349	1.404.329
Variación de provisiones (+/-)	11.3	(46.837)	115.479
Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4	1.203.091	(2.392.002)
Resultado financiero	13.4	3.748.599	5.878.214
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11	-	537.494
Cambios en el capital corriente y no corriente:		4.803.155	(875.810)
Existencias (+/-)	7	(184.498)	3.850.499
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	6	(366.226)	(459.311)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	6 y 10	-	155.630
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		813.201	(3.990.482)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	6 y 10	352.016	125.077
Otros activos y pasivos corrientes operaciones interrumpidas	12	6.876.193	5.244
Otros activos y pasivos no corrientes operaciones interrumpidas	12	-	88.481
Cambios por instrumentos de cobertura (+/-)	11	816.095	886.546
Pago y cobro de intereses		(3.503.626)	(1.537.495)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		84.687.768	13.046.931
Pagos por inversiones:		(109.866)	(320.662)
Inversiones Inmobiliarias	4	(109.866)	(320.662)
Cobros por desinversiones:		84.797.634	13.367.593
Inversiones Inmobiliarias (precedentes de operaciones interrumpidas)		84.797.634	13.367.593
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(109.535.630)	(15.152.286)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(17.000.000)	-
Reparto de prima de emisión	9	(17.000.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros:		(92.535.630)	(15.152.286)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(92.535.630)	(15.152.286)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(3.134.757)	3.039.859
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		16.467.215	11.161.208
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	13.332.458	14.201.068

(*) Cifras reexpresadas (ver nota explicativa 2.e)

Las notas explicativas 1 a 16 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024



(Expresadas en Euros)

1. Información general

Témcore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 7 de julio de 2017 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36-087, Folio 202, Sección 8ª, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Plaza Manuel Gómez-Moreno 3, 28020 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Francisco Javier Monedero San Martín. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36623, Folio 136, Hoja M-648435, Inscripción 22.

Con fecha 25 de marzo de 2024 se ha acordado trasladar el domicilio social de la Sociedad a la calle Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, en fecha 18 de junio de 2024, con el número 2.383 de su protocolo, habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 3 de julio de 2024, como inscripción 41ª en la hoja M-648435 de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el siguiente:

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

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato fue refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante



(Expresadas en Euros)

la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 10).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A.") a Témcore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra formulada por Témcore Holdings SCSp, para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas de 0,727% del capital social.

Con fecha 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante compensación de créditos con su socio mayoritario Témcore Holdings SCSp, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y una prima de emisión de 3,85 euros por acción (ver nota 9). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía a Témcore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada en esa misma fecha (ver nota 4). En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 9). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones, que representaban el 20,31% del capital social de la Sociedad, a Témcore Holdings SCSp por un importe global de 30.111.713 euros. Tras esta operación, TPG ha pasado a tener una participación del 99,42% en el capital social de Témcore a través de Témcore Holdings SCSp, mientras que Sareb ha perdido su condición de accionista de la Sociedad.

Tal como se manifestó en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los administradores de la Sociedad han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso de venta de los activos que vayan quedando desocupados, no renovándose por tanto los contratos de alquiler. Todo ello con independencia de que, atendiendo a las condiciones de mercado, se aprovechen ventanas de oportunidad, y en el caso de que sean apropiadas, se proceda a la venta de determinados activos en rentabilidad siempre bajo la premisa de una maximización del retorno para los accionistas.

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad comunicó, con fecha 26 de septiembre de 2017, a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

(Expresadas en Euros)

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido 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 SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:



(Expresadas en Euros)

- 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 SOCIMI.
- 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 SOCIMI, 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Aportación no dineraria de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018, Sareb, S.A. realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.745 euros.

Igualmente, con fecha 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. (por aquel entonces accionista único de la Sociedad) realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 175.457.832 euros.

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente descritos se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 1.118.936 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 538.701 euros y cuotas de arrendamiento cobradas por anticipado por importe de 41.634 euros.



(Expresadas en Euros)

El valor de ambas aportaciones fue establecido en base a una valoración realizada por un experto independiente y posteriormente certificada por otro experto independiente designado por el registrador mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichas operaciones no son consideradas como una segregación de negocio del por aquel entonces principal accionista por lo que se procedió a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

c) Contrato de gestión

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), suscribieron un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunera siguiendo el siguiente esquema:

- Por los servicios de *Property Management*, como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad y el número de viviendas bajo gestión.
- Por los honorarios de comercialización, como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente, pudiendo oscilar entre una mensualidad y media y las tres cuartas partes de una mensualidad.
- Los honorarios relativos a los servicios de intermediación consistirán en una cantidad equivalente a un % del precio por cada venta intermediada.
- Los honorarios relativos a la contabilidad inmobiliaria se determinan en función del número de viviendas. Los honorarios relativos a la contabilidad y gestión de la tesorería corporativa ascenderán a una cantidad fija anual.

La duración inicial del contrato es de dos años y un mes, habiendo vencido el 31 de diciembre de 2021. Con efectos 1 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un nuevo contrato de *Property Management* con Básico, con 2 años de duración y prorrogable anualmente, manteniéndose las mismas condiciones en todos los aspectos relevantes del contrato.

Con fecha 11 de agosto de 2023, se firmó un nuevo contrato de *Property Management* con Bservicer Básico, S.L. que pone fin al anterior, con una duración de 2 años y cinco meses, con efectos desde el 1 de agosto de 2023, manteniéndose las mismas condiciones del contrato anterior en todos los aspectos relevantes de este.

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad firmó un contrato de servicios ("*Management Services Agreement*") con TPG RE- NEW YORK, INC., fundamentalmente relacionados con el apoyo en operaciones de adquisición de inmuebles, por el que se pueden devengar unos honorarios máximos anuales por importe de 400.000 euros. Durante el ejercicio 2023 se devengaron honorarios con dicha vinculada por importe de 739.187 euros, de los que una gran parte de ellos se correspondían con la repercusión de gastos legales de terceras partes distintas a TPG RE-NEW YORK, INC. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 se han devengado 75.000 euros.

e) Derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su, por aquel entonces, accionista único un acuerdo marco por el cual se concedió un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A. Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

Con fecha 16 de julio de 2018, el mencionado acuerdo marco se redactó bajo la forma de un contrato completo que recoge con mayor detalle las directrices marcadas en el anterior acuerdo marco. Dicho



(Expresadas en Euros)

contrato tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020, prorrogable durante el tiempo que Sareb, S.A. sea accionista de la Sociedad.

Dicho contrato quedó rescindido con fecha 2 de diciembre de 2021, fecha en la que Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones a Témpore Holdings SCSp, perdiendo su condición de accionista de Témpore (nota 1).

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes 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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las cuentas anuales, las cuales se adaptaron al contenido exigido con la nueva normativa (ver nota 2.j)

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

La dirección de la Sociedad realizó durante 2021 un análisis en relación con la vida útil de sus inversiones inmobiliarias encaminado a determinar si la vida económica que se estaba utilizando hasta el cierre del ejercicio 2020 para calcular las amortizaciones contables estaba alineada con la vida útil de los diferentes activos. Todo ello de acuerdo con las mejores prácticas generalmente aceptadas y en base a informes técnicos internos y de expertos independientes. (ver nota 2.h.)

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del BME Growth, según lo dispuesto en la Circular 3/2020.

Las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2024 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.



(Expresadas en Euros)

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con fecha 30 de octubre de 2024, por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2024 del BME MTF Equity.

c) Principios contables aplicados

En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) 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. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (ver notas 3.2 y 4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.1 y 2.h.)
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIS lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que todos los requisitos seguirán siendo cumplidos en su totalidad a 31 de diciembre de 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios referida al ejercicio 2023 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han sido reexpresadas respecto a las presentadas y formuladas por el consejo de administración de fecha 26 de octubre de 2023, con el objeto de hacerlas comparables con las del presente periodo en relación con los resultados de las actividades interrumpidas.

Tal como se menciona en la nota explicativa 12 se ha procedido a reclasificar un importe de 5.183.036 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" y "Otros ingresos de explotación", un importe de -171.198 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 2.034.452 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 825.584 euros del epígrafe "Amortización del inmovilizado y de las



(Expresadas en Euros)

inversiones inmobiliarias", un importe de 1.406.222 euros del epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias", un importe de 855.115 euros del epígrafe de "Ingresos financieros" y un importe de 2.671.684 euros del epígrafe de "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que se presentan a efectos comparativo bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, "Resultado del período procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 1.741.456 euros. En consecuencia, las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, difiere del formulado por los administradores en fecha 26 de octubre de 2023. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio 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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

h) Cambios en estimaciones

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios en estimaciones contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

i) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Témcore Properties SOCIMI, S.A., la Sociedad 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 esta.

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

Valoración Inicial

Las Inversiones Inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al cual se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.



(Expresadas en Euros)

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe. Se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses, ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, ni durante los ejercicios anteriores.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,33	75
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasan a su correspondiente epígrafe dentro de Inversiones Inmobiliarias, según su naturaleza. No existen inversiones inmobiliarias en curso al 30 de junio de 2024, ni a 31 de diciembre de 2023.

3.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance intermedio si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. A juicio de los administradores de la Sociedad se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 y por tanto han procedido al registro de un



(Expresadas en Euros)

deterioro por importe de 2.510.689 euros. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad procedió a revertir deterioro por importe de 105.218 euros y a dotar deterioro por importe de 524.579 euros.

Debido a la clasificación de los ingresos y gastos entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas que se mencionan en la nota explicativa 3.16, se han traspasado 1.307.597 euros de deterioro de inmuebles que se registran en el epígrafe de "Resultado de operaciones interrumpidas".

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 30 de junio de 2024 ni 2023, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo de duración prevista del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

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 estimado del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de 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 cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro



(Expresadas en Euros)

de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y



(Expresadas en Euros)

beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

3.4 Derivados financieros y cobertura contable

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

a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

b) Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

La Sociedad ha contratado con fecha 30 de abril de 2024 un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota explicativa 11. El mismo cumple con las condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto. Además, la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP que contrató el 3 de mayo de 2023 y que mantenía vigente a 31 de diciembre de 2023 (ver nota explicativa 11).



(Expresadas en Euros)

3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa (ver nota explicativa 10)

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas admitidas, todas ellas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Los costes de la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, la compensación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir posteriormente, cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

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

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.



(Expresadas en Euros)

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro). Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.



(Expresadas en Euros)

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance intermedio y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.



(Expresadas en Euros)

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a. de las presentes notas explicativas.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.



(Expresadas en Euros)

3.10 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance intermedio se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

c) Plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 5 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido a los empleados de la Sociedad.

El plan de incentivos se materializaría, en su caso, si el actual accionista principal de la Sociedad consigue, en el momento de la desinversión total de su participación, una tasa interna de retorno (TIR) superior al 10% en relación con las aportaciones de capital realizadas hasta el momento de su desinversión. Los beneficiarios recibirán, bajo dicho Plan de Incentivos, hasta un máximo de 3% sobre el exceso del 10% de rentabilidad obtenido por el accionista mayoritario.

Dada la incertidumbre existente en relación con el periodo en el que se harían líquidas las posiciones anteriormente descritas, y el importe de la rentabilidad a obtener por su principal accionista, no es posible estimar cuál sería el importe a devengar por dicho plan de incentivos, de existir, con la información disponible actualmente. En consecuencia, no se ha procedido a realizar provisión alguna, pero si a desglosar dicha información en los presentes estados financieros intermedios.

Hasta el 31 de agosto de 2023, la Sociedad contaba con 2 empleados, los cuales fueron traspasados a la sociedad Bservicer Básico, S.L. que le presta los servicios de *Property Manager* a la Sociedad. Es por ello por lo que, a 30 de junio de 2024, la Sociedad, si bien no cuenta con empleados en la plantilla, a juicio de los administradores de la Sociedad, estos empleados traspasados tienen derecho a participar en este plan de incentivos teniendo los derechos consolidados con anterioridad.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo y de las ventas de los activos de los que es titular.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance intermedio.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:



(Expresadas en Euros)

1. Identificación del contrato con un cliente
2. Identificación de las obligaciones de rendimiento
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por las ventas de los activos inmobiliarios se registran una vez que se han transferido la totalidad de riesgos y beneficios de este, que suele coincidir con la escrituración de la compra-venta en escritura pública.

3.12 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.13 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus 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.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.15 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - o La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha



(Expresadas en Euros)

iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.

- o La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
- o Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
- o Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. Los administradores de la Sociedad han considerado que los ingresos y gastos procedentes de los inmuebles que han sido clasificados como no corrientes y mantenidos para la venta son significativos, y por tanto, han presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia su desglose como operación interrumpida y en las cifras comparativas del periodo.

En este sentido, se procedieron a reclasificar ingresos y gastos directamente imputables a los inmuebles mantenidos para la venta en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que se presentan a efectos comparativos bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, un "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 2.249.553 euros.



(Expresadas en Euros)

Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se ha procedido a reclasificar un importe de 2.651.141 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", un importe de 3.132 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 1.512.181 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 213.715 euros del epígrafe "Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias", un importe de 13.271.612 euros del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" (resultado positivo), un importe de 3.643 euros del epígrafe " otros resultados" ,un importe de 594.140 euros del epígrafe "Ingresos financieros" y un importe de 2.091.510 euros del epígrafe "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 que se presentan bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 12.698.976 euros.

El criterio aplicado para la imputación de ingresos y gastos relativos a actividades interrumpidas es el siguiente:

- Ingresos y costes directamente imputables para los inmuebles clasificados en el epígrafe "activos no corrientes mantenidos para la venta" tales como ingresos por rentas, así como gastos por comunidades, IBIs, seguros, mantenimiento y property management fees.
- Para el resto de los costes que no son directamente imputables, se ha establecido como criterio de reparto el porcentaje de ingresos que supone la renta del conjunto de activos no corrientes mantenidos para la venta sobre el total del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, tales como gastos de personal, otros costes indirectos, amortizaciones e ingresos y gastos financieros.
- En cuanto al deterioro de valor de los activos, se ha realizado la imputación que corresponde a los activos no corrientes mantenidos para la venta calculado de manera individualizada.

(Expresadas en Euros)

4. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023, ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2024

	Importe en euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 30/06/2024
Coste:					
Otras Instalaciones	1.283.490	72.815	(733.022)	(70.403)	552.880
Mobiliario	957.740	8.326	(439.038)	(115.205)	411.823
Equipos procesos información	21.708				21.708
Terrenos	54.964.421	4.800	(28.465.156)	(5.207.332)	21.296.733
Construcciones	76.512.040	23.926	(26.866.684)	(9.706.093)	39.963.189
Total coste	133.739.399	109.867	(56.503.900)	(15.099.033)	62.246.333
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(269.954)	(16.746)	182.552	10.449	(93.699)
Mobiliario	(344.607)	(31.104)	230.578	25.153	(119.980)
Equipos procesos información	(9.846)	(2.283)			(12.128)
Construcciones	(10.606.356)	(146.511)	6.631.979	800.913	(3.319.975)
Total amortización acumulada	(11.230.753)	(196.644)	7.045.109	836.515	(3.545.773)
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(1.539.823)	(1.931.925)	375.190	920.046	(2.176.512)
Total deterioro acumulado	(1.539.823)	(1.931.925)	375.190	920.046	(2.176.512)
Inversiones inmobiliarias netas	120.968.823	(2.018.692)	(49.083.601)	(13.342.472)	56.524.048



(Expresadas en Euros)

Al 31 de diciembre de 2023

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2023
Coste:					
Otras Instalaciones	1.728.932	374.878	(22.031)	(798.290)	1.283.490
Mobiliario	1.984.325	118.434	(12.153)	(1.111.158)	979.448
Terrenos	127.571.453	-	-	(72.450.912)	55.120.541
Construcciones	175.838.162	-	-	(99.482.241)	76.355.921
Total coste	307.122.872	493.312	(34.184)	(173.842.600)	133.739.400
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(282.808)	(147.120)	1.950	148.178	(279.800)
Mobiliario	(268.838)	(168.728)	-	92.959	(344.607)
Construcciones	(11.956.231)	(772.336)	-	2.122.221	(10.606.346)
Total amortización acumulada	(12.507.877)	(1.088.184)	1.950	2.363.358	(11.230.753)
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(500.516)	(1.355.544)	12.081	304.156	(1.539.823)
Total deterioro acumulado	(500.516)	(1.355.544)	12.081	304.156	(1.539.823)
Inversiones inmobiliarias netas	294.114.479	(1.950.415)	(20.153)	(171.175.087)	120.968.824

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 1.452 activos a diversos compradores, que se encontraban registrados como Inversiones inmobiliarias y 1.131 registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta (357 activos durante el ejercicio 2023) (ver nota explicativa 12). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido 14.579.210 euros de beneficio (9.851.620 euros de beneficio en el ejercicio 2023 y 2.392.002 euros de beneficios al 30 de junio de 2023) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Los traspasos realizados durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 se corresponden con 338 unidades de inversiones inmobiliarias que se han registrado en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (1.152 unidades al 31 de diciembre de 2023), dado que la intención de la dirección es vender estos activos en el corto plazo (ver nota explicativa 12).

Con fecha 29 de abril de 2021 la Sociedad adquirió a Sareb, S.A. 153 viviendas, 190 plazas de aparcamiento y 162 trasteros. La cartera de viviendas adquirida se compone de promociones localizadas en Arroyo de la Encomienda (Valladolid), Collado Villalba (Comunidad de Madrid), Logroño y Valencia. El precio de adquisición de la compraventa ascendió a 16.458.500 euros, quedando aplazado el pago de 6.636.439 euros hasta el 29 de octubre de 2022. En la misma fecha, la Sociedad firmó un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témpore Holdings SCSp, por importe de 6.636.439 euros ("Assignment Agreement"). Por medio de dicho contrato, la Sociedad le cedía a Témpore Holdings SCSp, la posición deudora que ostentaba con Sareb, S.A. como consecuencia del precio diferido establecido en la adquisición de activos realizada el 29 de abril de 2021. El 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo (ver nota explicativa 9).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se han producido adquisiciones.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 143.016 metros cuadrados a 30 de junio de 2024 (199.821 metros cuadrados a 31 de diciembre 2023).

A 30 de junio 2024, se encuentran hipotecados activos propiedad de la Sociedad, cuyo coste asociado asciende a 138.827.953 euros (298.756.173 euros a 31 de diciembre de 2023).



(Expresadas en Euros)

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad consideradas como activos aptos de cara al Régimen SOCIMI.

Procedimiento de valoración

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, salvo la primera aportación no dineraria que se hizo a la Sociedad por parte de su primer accionista, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente, menos su amortización acumulada.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. A juicio de los administradores de la Sociedad, de análisis anteriormente mencionado y con la valoración del experto independiente utilizada en las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2023, se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 y por tanto han procedido al registro de un deterioro por importe de 2.510.689 euros. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad procedió a revertir deterioro por importe de 105.218 euros y a dotar deterioro por importe de 524.579 euros.

Bienes totalmente amortizados

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

Compromisos de venta

Al 30 de junio de 2024 existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad con un valor neto contable asociado por importe de 9.428.046 euros (48.271.736 euros a 31 de diciembre de 2023).

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

5. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas mínimas	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Menos de un año	7.124.732	15.098.571
Entre uno y cinco años	21.709.420	49.686.629
Más de cinco años	1.493.960	5.206.580
Total	30.328.112	69.991.780



(Expresadas en Euros)

6. Activos financieros

6.1 Análisis por categorías

A 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2023, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Activos financieros no corrientes	273.833	476.827
Activos financieros a coste amortizado	273.833	476.827
Otros activos financieros	273.833	476.827
Activos financieros corrientes	5.040.488	6.023.812
Activos financieros a coste amortizado	2.878.738	2.544.308
Otros activos financieros	4.545	4.604
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.874.193	2.539.704
Derivado de cobertura	2.161.750	3.479.504
Instrumentos financieros derivados	2.161.750	3.479.504
Total	5.314.321	6.500.639

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2024

	Activos financieros						Total
	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	4.545	17.361	54.268	79.337	91.206	31.661	278.378
Instrumentos financieros derivados	2.161.750	-	-	-	-	-	2.161.750
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.874.193	-	-	-	-	-	2.874.193
Total	5.040.488	17.361	54.268	79.337	91.206	31.661	5.314.321



(Expresadas en Euros)

31 de diciembre de 2023

	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	4.604	377	34.721	73.815	84.859	283.055	481.431
Instrumentos financieros derivados	3.479.504	-	-	-	-	-	3.479.504
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.539.704	-	-	-	-	-	2.539.704
Total	6.023.812	377	34.721	73.815	84.859	283.055	6.500.639

El epígrafe de "Fianzas depositadas" recoge principalmente el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 278.378 euros a 30 de junio de 2024 (481.431 euros a 31 de diciembre de 2023). Se han reclasificado fianzas asociadas a los inmuebles mantenidos para la venta dentro del epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 739.769 euros (644.026 euros al 31 de diciembre de 2023).

Bajo el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad con fecha 30 de abril de 2024 cuya principal característica se detalla en la nota explicativa 11. Atendiendo a dichas características, se califica como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 30 de junio de 2024.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio 2023 es como sigue:

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.999.322	1.799.032
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	173.610	484.560
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(56.959)	(284.270)
Saldo final	2.115.973	1.999.322

La dotación a la provisión por deterioro de valor así como la reversión por deterioro de valor indicadas en la tabla anterior corresponden al total del portfolio de cuentas a cobrar de la Sociedad durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, cuantías que han sido reclasificadas parcialmente al epígrafe "Resultado de operaciones interrumpidas" por importe de cero euros en cuanto a dotación (433.955 euros al 31 de diciembre de 2023) y 10.122 euros en cuanto a reversión (86.391 euros al 31 de diciembre de 2023), ya que están asociadas a activos no corrientes mantenidos a la venta al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

De esta manera, en las operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia de la Sociedad se incluyen únicamente una reversión por deterioro de valor por importe de 46.837 euros durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.



(Expresadas en Euros)

7. Existencias

A 30 de junio 2024, la Sociedad mantiene un importe de 249.880 euros correspondientes a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de los costes asociados a la cancelación registral de las hipotecas de los activos comercializados en venta. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantenía un importe de 65.382 euros por el mismo concepto.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.332.458	16.467.215
Total	13.332.458	16.467.215

A 30 de junio de 2024, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 647 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (647 euros a 31 de diciembre de 2023) y 3.322.548 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota explicativa 10) (11.804.001 euros a 31 de diciembre de 2023)

9. Patrimonio neto**Capital escriturado**

Con fecha de 7 de julio de 2017, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas por Sareb, S.A.

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.823 euros. (véase nota 4)

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circularización. Dicha ampliación ha sido totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros. (véase nota 4)

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sareb, S.A. a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social. Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos el 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes



(Expresadas en Euros)

accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Témcore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de Sareb, S.A., se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas del 0,727% del capital social.

Con fecha 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de los préstamos que se detallan a continuación, en virtud de los artículos 286,296,297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Préstamo formalizado el 24 de febrero de 2020 con Témcore Holdings SCSp por importe de 9.500.000 euros.
- Contrato de cesión de posición deudora con Témcore Holdings SCSp, firmado el 6 de marzo de 2020, por importe de 9.324.000 euros. Por medio de este contrato, la compañía cedió a Témcore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020 (ver nota 4). En dicho contrato se ratificaba que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se instaba a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo (ver nota explicativa 9).

La Sociedad acordó ampliar capital social en la cifra de 3.712.859 euros mediante la emisión de 3.712.859 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 4,07 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 15.111.336 euros siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio de 2020.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital (ver nota 9) mediante la compensación de un préstamo en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. El préstamo compensado se correspondía con un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témcore Holdings SCSp, por importe de 6.636.439 euros ("Assignment Agreement"). Por medio de dicho contrato, la compañía le cedía a Témcore Holdings SCSp, la posición deudora que ostentaba con Sareb, S.A. como consecuencia del precio diferido establecido en la adquisición de activos realizada el 29 de abril de 2021. En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 6.636.439 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se insta a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo. La Sociedad acordó ampliar capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,85 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 5.268.097 euros siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.434 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 6 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 6.259.000 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.548.872 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,32 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 5.142.255 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de julio de 2024.

En consecuencia, a 30 de junio de 2024 el capital de la Social asciende a 33.704.039 euros (32.155.167 euros a 31 de diciembre de 2023) representado por 33.704.039 acciones de valor nominal un euro cada una (32.155.167 acciones de valor nominal un euro cada una a 31 de diciembre de 2023).

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

**(Expresadas en Euros)**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2024:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,52%	33.545.538
Total	99,52%	33.545.538

31 de diciembre de 2023:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,52%	32.003.950
Total	99,52%	32.003.950

Prima de emisión

Con fecha 26 de abril de 2024, la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo por importe de 17.000.000 euros con cargo a de prima de emisión.

En consecuencia, a 30 de junio de 2024 la prima de emisión asciende a 57.589.557 euros (69.447.302 euros a 31 de diciembre 2023).

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la reserva voluntaria asciende a un importe negativo de 451.825 euros.

Aportaciones de socios

Con fecha 4 de diciembre 2018 y 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. realizó sendas aportaciones dinerarias por importe total de 328.218 euros y 824.372 euros, respectivamente.



(Expresadas en Euros)

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 ha sido el siguiente:

	31/12/2023	Altas	Bajas	30/06/2024
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2023 fue el siguiente:

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

El Consejo de Administración celebrado el 19 de marzo de 2018 acordó la compra de autocartera que permitiera a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos por el mercado BME Growth, en relación con la figura del proveedor de liquidez.

Resultado de ejercicios anteriores

El día 28 de junio de 2024, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2023, con una pérdida de 3.449.818 euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.



(Expresadas en Euros)

(ii) Al menos el 50 por ciento 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 SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80 por ciento 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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.

10. Pasivos financieros

10.1 Análisis por categorías

Al 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2023, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros no corrientes	6.031.545	98.137.470	346.334	633.162	6.377.879	98.770.632
Pasivos financieros a coste amortizado	6.031.545	98.137.470	346.334	633.162	6.377.879	98.770.632
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	6.031.545	98.137.470	-	-	6.031.545	98.137.470
Otros pasivos financieros	-	-	346.334	633.162	346.334	633.162
Pasivos financieros corrientes	244.863	988.822	6.592.722	11.434.826	6.837.585	12.423.648
Pasivos financieros a coste	-	314.254	-	6.259.000	-	6.573.254
Deudas con empresas del grupo (nota 15.2)	-	314.254	-	6.259.000	-	6.573.254
Pasivos financieros a coste amortizado	244.863	674.568	6.592.722	5.175.826	6.837.585	5.850.394
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	244.863	674.568	-	-	244.863	674.568
Otros pasivos financieros	-	-	17.385	17.385	17.385	17.385
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	6.575.337	5.158.441	6.575.337	5.158.441
Total	6.276.408	99.126.292	6.939.056	12.067.988	13.215.464	117.044.674



(Expresadas en Euros)

Al 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2023, el movimiento de las fianzas y depósitos se desglosa de la siguiente manera:

	30/06/2024		31/12/2023	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	633.162	36.922	1.485.516	66.912
Altas	4.920	2.712	478.491	23.789
Bajas	(208.435)	(3.650)	(669.401)	(45.458)
Traspasos (nota 12)	83.313	-	(661.444)	-
Saldo final	346.334	35.984	633.162	45.243

10.2 Análisis por vencimientos

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los importes de "los pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2024

	Pasivos financieros						Total
	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	244.863	-	6.031.545	-	-	-	6.276.408
Otros pasivos financieros	17.385	23.053	72.061	105.349	121.114	24.757	363.719
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.575.337	-	-	-	-	-	6.575.337
Total	6.837.585	23.053	6.103.606	105.349	121.114	24.757	13.215.464

31 de diciembre de 2023

	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	674.568	-	-	98.137.460	-	-	98.812.028
Otros pasivos financieros	17.385	500	46.105	98.016	112.681	375.860	650.547
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.158.441	-	-	-	-	-	5.158.441
Total	5.850.394	500	46.105	98.235.476	112.681	375.860	104.621.016



(Expresadas en Euros)

10.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contemplaba el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo se dispuso en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer y fue cancelada finalmente el 8 de junio de 2021.

En fecha 11 de mayo de 2021 la Sociedad firmó una ampliación de dicho contrato por importe de 10.000.000 euros. Durante el ejercicio 2020, la compañía firmó tres ampliaciones de dicho contrato con fecha 27 de febrero de 2020, 6 de marzo de 2020 y 26 de marzo de 2020 por importe de 8.116.167 euros, 13.642.500 euros y 1.025.130 euros respectivamente.

La financiación tenía un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devengaba un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad procedió a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, a la única voluntad de la Sociedad bajo el cumplimiento de determinadas condiciones, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente. A juicio de los administradores, la intención es alargar el préstamo 3 años más por lo que se ha establecido como fecha de vencimiento en el ejercicio 2027 y adicionalmente se considera que se cumplen y cumplirán las condiciones para que el repago se alargue hasta el mencionado año.

Dado que el valor actual de los flujos de efectivo de la nueva financiación difería en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del anterior contrato, se consideró que las condiciones de los contratos eran sustancialmente diferentes. En consecuencia, la Sociedad procedió a dar de baja el valor nominal de la anterior financiación por un importe de 195.813.822 euros, así como el coste amortizado por un importe de 1.567.543 euros.

A 30 de junio de 2024 el nominal del préstamo asciende a 85.612.984 euros (198.815.715 euros al 31 de diciembre de 2023), siendo su valor contable a coste amortizado de 86.684.465 euros (201.301.794 euros al 31 de diciembre de 2023) y el importe traspasado al epígrafe de pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta de 80.383.481 euros (102.489.756 euros al 31 de diciembre de 2023). El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que es titular el principal accionista de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad. Aquellos activos que no cuentan con garantía hipotecaria cuentan con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

En el contrato de financiación corporativa se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad, cuyo incumplimiento supondría la retención de efectivo por parte del banco agente en una cuenta de tesorería restringida ("Cash Trap Account"). Dichos covenants son:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value "LTV Ratio" del Proyecto a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 70%.
- Mantenimiento de un ratio de Rendimiento de la Deuda "Debt Yield" por encima de un determinado nivel que, dependiendo del momento de que se trate, oscila entre el 4% y el 5%.

A 30 de junio de 2024, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionadas anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.



(Expresadas en Euros)

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar al menos una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (ver nota explicativa 8).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance intermedio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de tres coberturas de tipo de interés (CAP) con vencimiento 4 de mayo de 2025 (ver nota explicativa 11).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos a proponer en su momento por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables



(Expresadas en Euros)

11. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad son las siguientes:

30 de junio de 2024

Prima abonada	Nocional a 30/06/24	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 30/06/24
2.424.000	96.987.988	07/05/2024	04/05/2025	1,00%	Eur12	Cobertura	2.161.750

31 de diciembre de 2023

Prima abonada	Nocional a 31/12/23	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/23
6.259.000	242.478.199	04/05/2023	07/05/2024	1,00%	Eur12	Cobertura	3.479.504

Con fecha 1 de mayo de 2024, la Sociedad ha contratado un nuevo CAP por importe de 2.424.000 euros cuyo vencimiento se ha establecido el 4 de mayo de 2025.

Con fecha 07 de mayo de 2024, ha vencido el anterior CAP constituido el 4 de mayo de 2023; la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP vigente a 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

12. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

En aplicación del marco normativo vigente (ver nota explicativa 2.e), con fecha 30 de junio de 2024, los administradores han decidido reclasificar como mantenidos para la venta 338 unidades de inversiones inmobiliarias (1.152 unidades al 31 de diciembre de 2023), dado que a su juicio cumplen con las condiciones expuestas en la Norma de Registro y Valoración 7ª del Plan General de Contabilidad.

En este sentido, el balance intermedio recoge bajo los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dichas unidades, las fianzas recibidas por dichas unidades junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos y la deuda bancaria asignada a cada unidad.



(Expresadas en Euros)

Situación a 30/06/2024

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	30/06/2024
Inversiones inmobiliarias (nota explicativa 4)	85.133.430
Otros activos financieros a largo plazo (nota explicativa 7)	739.769
Otros activos financieros corto plazo (nota explicativa 7)	-
	85.873.199

Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	30/06/2024
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota explicativa 10)	80.383.481
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota explicativa 10)	821.966
Otros pasivos financieros a corto plazo (nota explicativa 10)	
	81.205.447

Situación a 31/12/2023

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2023
Inversiones inmobiliarias (nota explicativa 5)	136.235.599
Otros activos financieros a largo plazo (nota explicativa 7)	628.826
Otros activos financieros corto plazo (nota explicativa 7)	15.200
	136.879.625

Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2023
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota explicativa 10)	102.489.755
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota explicativa 10)	726.300
Otros pasivos financieros a corto plazo (nota explicativa 10)	13.350
	103.229.405

Al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, los ingresos y gastos directamente imputables a estos inmuebles mantenidos para la venta, son los que se indican a continuación:



(Expresadas en Euros)

	Euros	Euros
	30/06/2024	30/06/2023 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	2.651.141	5.178.411
Otros ingresos	-	4.625
Gastos de personal	3.132	(171.198)
Otros gastos de explotación	(1.512.181)	(2.034.452)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(213.715)	(825.584)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	13.271.612	1.406.222
Otros Resultados	(3.644)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	14.196.345	3.558.025
Ingresos financieros	594.141	1.441.210
Gastos financieros	(2.091.510)	(3.257.778)
RESULTADO FINANCIERO	(1.497.369)	(1.816.569)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	12.698.976	1.741.455
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	12.698.976	1.741.455

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 1.131 activos clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta (110 activos fueron vendidos durante el mismo periodo del ejercicio anterior) a diversos compradores, dándose de baja un coste y una amortización acumulada de 68.129.483 euros (un coste y amortización acumulada de 10.525.492 euros a 30 de junio de 2023), y un deterioro acumulado de 4.313.191 euros (39.222 euros a 30 de junio de 2023) (coste y amortización acumulada de 52.528.550 euros de coste y un deterioro acumulado de 215.585 euros en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido a 14.579.210 euros (2.392.002 euros de beneficio a 30 de junio de 2023) (9.851.620 euros de beneficio en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023.



(Expresadas en Euros)

13. Ingresos y Gastos**13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es la siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023 (*)
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	2.431.221	3.752.395
Ingresos por refacturación de gastos	8.033	12.358
	2.439.254	3.764.752

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 corresponden íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional. Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un total de 2.651.141 euros correspondientes a ingresos por alquileres y refacturación de gastos han sido re87clasificados en relación con las cifras presentadas del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe de 2.944.666 euros en relación con el mismo período del ejercicio anterior ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

13.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023 (*)
Sueldos y Salarios	(3.276)	96.050
Otras cargas sociales	394	23.962
	(2.882)	120.012

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un importe negativo de 3.561 euros correspondientes a regularización de sueldos y salarios y un importe positivo de 429 euros correspondientes a regularizaciones de cargas sociales han sido reclasificados en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos".

Desde el 1 de septiembre de 2023, la Sociedad carece de personal ya que el mismo ha sido traspasado a Bservicer Básico, S.L., empresa que presta los servicios de *Property Management*, no habiéndose devengado pasivo laboral alguno por dicho traspaso.



(Expresadas en Euros)

13.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2024 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023 (*)
Gastos de explotación de inmuebles	295.932	828.644
Servicios de profesionales independientes	340.291	952.854
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	31.735	55.317
Tributos	137.491	307.860
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota explicativa 6)	(46.837)	72.476
Otros gastos de gestión corriente	14.449	40.168
	773.061	2.257.319

(*) Importes re-expresados (ver nota explicativa 2.e)

Tal como se ha comentado en la nota explicativa 3.16, un importe de 545.022 euros correspondiente a gastos de explotación de inmuebles, un importe de 626.718 euros correspondiente a servicios de profesionales independientes, un importe de 24.404 correspondiente a primas de seguros y servicios bancarios, un importe de 299.843 euros correspondiente a tributos y un importe de 16.194 euros correspondiente a pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales y otros gastos de gestión corriente han sido reclasificados en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe total de 2.034.452 euros correspondientes a otros gastos de explotación en relación con el mismo periodo del ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico por importe de 468.243 euros (764.346 euros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023). Todos los importes anteriormente mencionados incluyen IVA.

13.4 Ingresos y Gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen:

- Los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 4.015.862 euros, de los cuales 244.973 euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio 2024 y procedente de la actualización de valor de las deudas financieras se ha registrado un ingreso financiero de 873.535 euros.
- Procedente del movimiento de los derivados de cobertura durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 (ver nota explicativa 11) se ha registrado un ingreso financiero de 267.261 euros.

Tal como se ha comentado en la nota explicativa de comparación de la información y en la nota explicativa 3.16, un importe de 2.091.510 euros correspondientes a gastos financieros ha sido reclasificado en relación con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe de 594.141 euros correspondiente a gastos financieros en relación con el mismo periodo del ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe, respectivamente.

(Expresadas en Euros)

14. Situación fiscal

14.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

	30/06/2024	31/12/2023
Hacienda Pública deudora por IS	104.068	23.761
Hacienda Pública acreedora por IVA	(2.884)	1.430
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(7.427)	(8.099)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(8.983)	(8.983)
Total	84.774	8.109

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

14.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30/06/2024		31/12/2023	
	Tipo especial 0%	Tipo general 25%	Tipo especial 0%	Tipo general 25%
Resultado contable antes de impuestos	11.594.747		(3.449.818)	
Ajuste rentas incumplimiento régimen SOCIMI	(711.550)	917.899	(1.405.003)	1.825.495
Resultado ajustado	10.883.197	917.899	(4.854.821)	1.825.495
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto				
Diferencias permanentes	3.143.325		12.606.507	
Aumentos	4.284.120		14.421.548	
Disminuciones	(1.140.795)		(1.815.041)	
Diferencias temporarias	2.478		6.620.015	
Aumentos	22.597		6.795.627	
Disminuciones	-20.119		(175.612)	
Base imponible fiscal previa	14.029.000	917.899	14.371.701	1.825.495
Aplicación BIN's régimen general		(508.556)	-	(1.277.847)
Base imponible fiscal	14.029.000	409.343	14.371.701	547.648

La provisión del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023 se ha visto modificada en un importe de 136.912 euros de mayor gasto, que ha sido corregido contra las reservas de la sociedad en julio de 2024. La tabla superior del ejercicio 2023 se ha modificado adaptándola al impuesto sobre sociedades realmente presentado.

Como consecuencia de determinadas ventas de activos que han tenido lugar durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (ver nota explicativa 3), la Sociedad no ha cumplido, para una serie de activos individuales, el requisito de permanencia de activos



(Expresadas en Euros)

dentro del régimen SOCIMI, por lo que se procedió a calcular el impuesto de sociedades para las rentas generadas por esas unidades concretas y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	30/06/2024		31/12/2023	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	11.594.747	-	(3.449.818)	-
Base imponible fiscal (tipo 0%)	14.029.000	-	14.371.701	-
Base imponible fiscal (tipo 25%)	409.343	-	547.648	-
Cuota fiscal (0%)	-	-	-	-
Cuota fiscal (25%)	102.336	-	136.912	-
Retenciones y pagos a cuenta	55.932	-	-	-
Total a pagar	46.403	-	136.912	-

La provisión del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023 se ha visto modificada en un importe de 136.912 euros de mayor gasto respecto al inicialmente aprobado, que ha sido corregido contra las reservas de la sociedad en julio de 2024. Las tablas superiores del ejercicio 2023 se han modificado adaptándolas al impuesto sobre sociedades realmente presentado.

La Sociedad no dispone de bases imponibles negativas no activadas en su contabilidad (508.556 euros al 31 de diciembre de 2023). Los administradores deciden la no activación de bases imponibles negativas de acuerdo con la Ley SOCIMI, ya que el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2024 ni en el ejercicio 2023, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el periodo o ejercicio se corresponde el resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad 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 normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes estados financieros intermedios.

14.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
No es de aplicación.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.



(Expresadas en Euros)

Reservas negativas por importe de 451.825 euros.

- 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 de aplicación.

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

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

No es de aplicación.

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

Ver Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la sociedad se encuentran dentro de este apartado.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período 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 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 2 de octubre de 2020, la Sociedad concedió un aval bancario por importe 40.448 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al contrato de alquiler de las oficinas que ha sido cancelado durante los primeros seis meses del ejercicio 2024.

15.2 Operaciones con partes vinculadas

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de Management Services con TPG RE-NEW YORK, INC. (nota explicativa 1). A 30 de junio de 2024 no se han devengado gastos asociados a este contrato (739.187 euros a 31 de diciembre de 2023).

Básico ha facturado a Témpore, durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, 2.152.783 euros (3.122.929 euros durante el ejercicio 2023) en concepto del contrato de Property Management, de los cuales a 30 de junio de 2024 se encuentran pendientes de pago 555.179 euros (771.128 euros a 31 de diciembre de 2023). Se considera a Básico como parte vinculada atendiendo a que uno de los administradores de la Sociedad lo es asimismo de Básico.

Dentro del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo a corto plazo" a 30 de junio de 2023 se encontraba registrada la deuda pendiente de pago que la Sociedad mantenía con la entidad vinculada Tempore



(Expresadas en Euros)

Holdings, SCSp por importe de 6.259.000 euros. Esta deuda se había originado con motivo del CAP contratado por la Sociedad en marzo de 2023 (ver nota explicativa 11) ya que Tempore Holdings, SCSp había realizado el pago de 6.259.000 euros por el coste de este derivado financiero, quedando por tanto una deuda pendiente frente a dicha entidad por dicho importe. Con fecha 6 de mayo de 2024, se ha procedido a la ampliación de capital por compensación de créditos de dicho importe, habiendo sido elevado a público mediante escritura el 18 de junio de 2024 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 3 de julio de 2024.

16. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la Sociedad ha procedido a la venta de un total de 101 activos registrados bajo el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta que tenían un valor neto contable de 12.174 miles de euros.

Con fecha 12 de julio de 2024 la Junta General aprueba un reparto de dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 7.000.000 euros, que ha sido pagado durante el mismo mes de julio de 2024. En esa misma Junta General, se conceden facultades al Consejo de Administración para hacer distribuciones con cargo a prima de emisión.

Con fecha 8 de octubre de 2024 el Consejo de Administración ha aprobado un reparto de dividendo con cargo a prima de emisión de 4.000.000 euros, que ha sido pagado durante el mismo mes de octubre de 2024.

Además de lo indicado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido otros hechos significativos con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros intermedios.

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD



Témcore
Properties

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Albalat Dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	100	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	111	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	181	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	117	24/11/2017
Barcelona	Barcelona	Viviendas dispersas	-10	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Castellet I La Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	10	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	10	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	5	24/11/2017
Dos Hermanas	Sevilla	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leganes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	-79	24/11/2017
Mairena Del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Majadahonda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Málaga	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Malgrat De Mar	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manzanares El Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	15	24/11/2017
Mollet Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	16	24/11/2017
Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Fruitos De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Santa Coloma De Gramanet	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Santa Margarida I Els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Torrelodones	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vícar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD



Témcore
Properties

Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017 y 06/03/2020
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	31	24/11/2017 y 06/03/2020
Seseña Nuevo	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	39	24/11/2017 y 24/07/2018
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/07/2018
Alboraya	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	170	04/12/2018
Alicante	Alicante	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	04/12/2018
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	36	04/12/2018
Ciudadella De Menorca	Menorca	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	82	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	61	04/12/2018
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	15	04/12/2018
Murcia	Murcia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	214	04/12/2018
Oviedo	Oviedo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	22	04/12/2018 y 06/03/2020
Tarragona	Tarragona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	48	04/12/2018 y 06/03/2020
Castellón	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	169	27/02/2020 y 06/03/2020
Almazora	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	80	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	15	06/03/2020
Leganés	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	21	06/03/2020
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	18	06/03/2020
Villareal	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	18	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	52	29/04/2021
Collado Villalba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	28	29/04/2021
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	33	29/04/2021
Benimanet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	15	29/04/2021
Benimanet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	29/04/2021

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2024



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de octubre de 2024 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluís

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2024

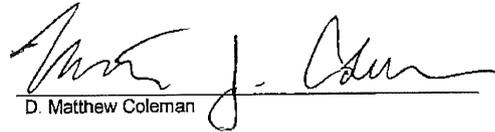


Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de Octubre de 2024 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluís

Presidente del Consejo de Administración



D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2024



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de Octubre de 2024 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluís

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración



D. Rafael Valdeirabano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2024



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de Octubre de 2024 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluís

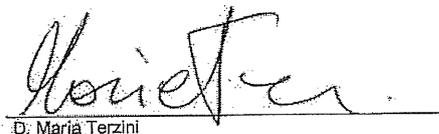
Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical



D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL
30 DE JUNIO DE 2024



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de Octubre de 2024 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos Lluís

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

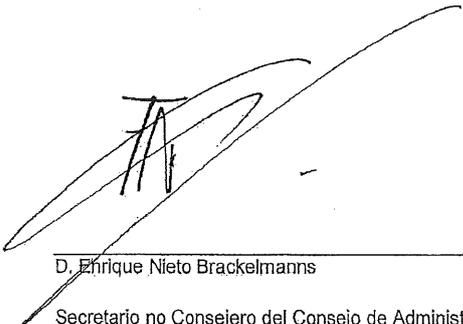
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración