Madrid, 18 de septiembre de 2025

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 ("**BME Growth**"), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vitruvio**") pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Vitruvio y su filial íntegramente participada, Barajas Retail Parks, S.A.U. ("**Barajas**"), han iniciado los trámites societarios para la fusión por absorción de Barajas por parte de Vitruvio (la "**Fusión**").

Al tratarse de una fusión por absorción en la que la sociedad absorbida está participada al 100% por la sociedad absorbente, la operación podrá realizarse de manera simplificada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio (el "**RDL 5/2023**").

Por medio de la presente, se efectúa el anuncio de publicidad y puesta a disposición de la documentación preparatoria de la Fusión. Por tanto, se adjunta a esta comunicación de otra información relevante:

(i) el anuncio a que se refieren los artículos 7 y 55 del RDL 5/2023;

(ii) el proyecto común de fusión que han elaborado los respectivos órganos de administración de Vitruvio y Barajas;

(iii) el informe de los administradores dirigido a los trabajadores de Vitruvio;

(iv) las cuentas anuales de Barajas de los ejercicios 2024, 2023 y 2022. Respecto de la información contable de Vitruvio, se hace constar que las cuentas anuales individuales con los respectivos informes de gestión de los tres últimos ejercicios, y las cuentas anuales consolidadas con el informe de gestión del ejercicio 2024, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas de la Sociedad, están disponibles en la página web corporativa de la Sociedad (https://www.vitruviosocimi.com/legal/);

(v) los balances de fusión de Vitruvio y de Barajas, cerrados en ambos casos a 31 de marzo de 2025;

(vi) los estatutos sociales vigentes de ambas sociedades. Si bien no está previsto que haya modificaciones en los estatutos sociales de Vitruvio como sociedad resultante de la Fusión, se hace constar que la Sociedad tiene previsto modificar el artículo 5, relativo al capital social, antes de la formalización de la Fusión, tal

y como consta en las comunicaciones de otra información relevante publicadas (a) el 14 de mayo de 2025, el 4 de junio de 2025 y el 8 de julio de 2025, sobre la fusión por absorción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. como entidad absorbente y Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. como entidades absorbidas; y (b) el 1 de julio de 2025 −véase el acuerdo Séptimo aprobado por la junta general ordinaria− y el 8 de julio de 2025. A tal fin, se adjunta el texto de los estatutos sociales que previsiblemente se encontrará vigente en el momento de formalizar la Fusión.

La identidad de los consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos son los siguientes:

a) Consejeros de la sociedad absorbente:
- **Don Joaquín López-Chicheri Morales** (presidente y consejero delegado), nombrado con fecha 28 de octubre de 2021.
- **Don Pablo Uriarte Pérez-Moreiras** (consejero delegado) nombrado con fecha 28 de octubre de 2021.
- **Don Jesús Martínez-Cabrera Peláez** (consejero dominical) nombrado con fecha 23 de junio de 2021.
- **Don Juan Acero-Riesgo Terol** (consejero dominical) nombrado con fecha 7 de junio de 2022.
- **Don Manuel Cereijo Trinidad** (consejero dominical) nombrado con fecha 1 de diciembre de 2021.
- **Torrealba y Bezares, S.L.**, representada por D. Eladio Bezares Munilla (consejero dominical) reelegido con fecha 26 de junio de 2024.
- **Don Tomás Hurtado Helguero** (consejero dominical) nombrado con fecha 9 de julio de 2020.
- **Doña. Marta Campello Calvo** (consejera externa) nombrada con fecha 1 de diciembre de 2021.
- **Doña Sandra Daza Silva** (consejera independiente) nombrada con fecha 26 de junio de 2024.
- **Don Javier Estrada Fernández-Hontoria** (consejero independiente) nombrado con fecha 26 de junio de 2024.

b) Administrador único de la sociedad absorbida:
- **Don Joaquín López-Chicheri Morales**, nombrado con fecha 14 de febrero de 2025.

Asimismo, se informa a los accionistas, trabajadores y acreedores que pueden presentar a la Sociedad, a más tardar CINCO (5) DÍAS LABORABLES antes de la fecha prevista para la formalización de la Fusión, observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión.

Vitruvio informará al Mercado cuando se haya completado el proceso de Fusión.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

_____

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del consejo de administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ANUNCIO PUBLICADO A LOS EFECTOS DEL DERECHO DE INFORMACIÓN DE ACCIONISTAS, ACREEDORES Y TRABAJADORES SOBRE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U., POR VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., SEGÚN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 7 Y 55 REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO.

Con fecha 30 de junio de 2025, los órganos de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A. ("**Vitruvio**"), como sociedad absorbente, y Barajas Retail Parks, S.A.U. ("**Barajas**" y, junto con Vitruvio, las "**Sociedades**"), como sociedad absorbida, han formulado y aprobado un proyecto común de fusión (el "**Proyecto de Fusión**") con ocasión de la fusión por absorción que se pretende ejecutar entre ambas sociedades (la "**Fusión**"), lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7.1 y 55.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el "**RDL 5/2023**").

La Fusión supondrá la absorción de Barajas por parte de Vitruvio, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación, de Barajas y el traspaso en bloque de todo su patrimonio a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, todos los activos, pasivos y relaciones jurídicas de Barajas.

Dado que Barajas es una sociedad íntegramente participada de forma directa por Vitruvio, la Fusión se acoge a un régimen simplificado y resultan de aplicación determinadas dispensas previstas en los artículos 53.1 y 55 del RDL 5/2023. En particular, se ha optado por ejecutar la Fusión sin necesidad de aprobación de la misma por el accionista único de Barajas como sociedad absorbida, ni de la junta de accionistas de Vitruvio como sociedad absorbente, tal y como permiten los artículos 53.1 y 55 del RDL 5/2023, sujeto a lo que se expone más adelante respecto de la junta general de Vitruvio.

A tal fin, Vitruvio ha publicado en su página web corporativa (www.vitruviosocimi.com), y Barajas ha depositado en el Registro Mercantil de Madrid, el Proyecto de Fusión y el presente anuncio, con una antelación mínima de un mes sobre la fecha prevista para la formalización de la fusión.

Los accionistas, acreedores y representantes de los trabajadores (o los trabajadores) de las Sociedades podrán presentar observaciones relativas al Proyecto de Fusión, a más tardar, cinco días laborables antes de la fecha prevista para la formalización de la Fusión según lo recogido en el calendario indicativo de realización de la operación dentro del Proyecto de Fusión.

Asimismo, los accionistas de Vitruvio y los acreedores de las Sociedades tienen el derecho a examinar en el domicilio social sito en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España): (i) el Proyecto de Fusión; (ii) las cuentas anuales individuales, e informes de gestión, de los tres últimos ejercicios de cada Sociedad (respecto de Vitruvio, junto con los correspondientes informes de auditoría, y, además, respecto del año 2024, las cuentas anuales consolidadas); (iii) el informe de administradores destinado a los trabajadores previsto en el artículo 5.5 del RDL 5/2023; (iv) los balances de Fusión, cerrados en ambos casos a 31 de marzo de 2025 y formulados por los órganos de administración de cada Sociedad el 30 de junio de 2025; y (v) los estatutos de Vitruvio como sociedad absorbente –si bien no está previsto que haya modificaciones en los estatutos sociales de Vitruvio como sociedad resultante de la Fusión, se hace constar que la Sociedad tiene previsto modificar el artículo 5, relativo al capital social, antes de la

formalización de la Fusión, tal y como consta en las comunicaciones de otra información relevante publicadas (a) el 14 de mayo de 2025 y el 4 de junio de 2025, sobre la fusión por absorción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. como entidad absorbente y Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. como entidades absorbidas; y (b) el 1 de julio de 2025, conforme al acuerdo Séptimo aprobado por la junta general ordinaria. A tal fin, se adjunta el texto de los estatutos sociales que previsiblemente se encontrará vigente en el momento de formalizar la Fusión–.

Con independencia del derecho de examen en el domicilio social y del derecho a obtener la entrega o el envío gratuitos del texto íntegro de la documentación mencionada, se hace constar que todos los documentos citados pueden descargarse gratuita e ininterrumpidamente de la página web corporativa de Vitruvio (www.vitruviosocimi.com).

Asiste asimismo a los accionistas de Vitruvio que representen, al menos, el uno por ciento del capital social, el derecho a exigir la celebración de una junta general que resuelva sobre la Fusión, en el plazo de un mes desde la publicación del Proyecto de Fusión en los términos del RDL 5/2023.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 55.1 y en el artículo 55.3 del RDL 5/2023, en el plazo de un mes desde la publicación del Proyecto de Fusión, los socios que representen, al menos, un uno por ciento del capital social de Vitruvio tienen derecho a exigir la celebración de una junta general de Vitruvio para la aprobación de la Fusión, para lo cual deben requerir notarialmente a los administradores en el domicilio social de Vitruvio, en el plazo previsto en dicho artículo, para que convoquen una junta general, que, en su caso, deberá celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del requerimiento notarial.

* * *

En Madrid, a 17 de septiembre de 2025.- El secretario no miembro del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A., D. Enrique Nieto Brackelmanns.- El administrador único de Barajas Retail Parks S.A.U., D. Joaquín López-Chicheri Morales.

Proyecto común de fusión

ENTRE

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

como sociedad absorbente

Y

BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U.

como sociedad absorbida

Madrid, 30 de junio de 2025

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 4

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN 4

3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN 5

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN 6

4.1 VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., COMO SOCIEDAD ABSORBENTE 6

4.2 BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U., COMO SOCIEDAD ABSORBIDA 8

5. BALANCES DE FUSIÓN 9

6. CONTENIDO DEL PROYECTO DE FUSIÓN 9

6.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 DEL RDL 5/2023) 9

6.1.1 Identificación de las sociedades participantes en la Fusión 9

6.1.2 Calendario indicativo de la Fusión 9

6.1.3 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social 9

6.1.4 Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades 9

6.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades 10

6.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones o participaciones 10

6.1.7 Consecuencias probables de la Fusión para el empleo 10

6.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 DEL RDL 5/2023) 10

6.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil 10

6.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Fusión 11

6.2.3 Tipo de canje 11

6.2.4 Aportaciones de industria y prestaciones accesorias 11

6.2.5 Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales 11

6.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión 11

6.2.7 Información sobre la valoración del activo y pasivo el patrimonio que se transmite 11

6.2.8 Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión 12

6.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social 12

7. RÉGIMEN FISCAL 12

8. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO Y BARAJAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE FUSIÓN..... 13

ANEXO 6.1.2 16

ANEXO 6.2.9 18

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40, 53 y 55 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (el "**RDL 5/2023**"), los miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Vitruvio**" o la "**Sociedad Absorbente**") y el administrador único de Barajas Retail Parks, S.A.U. (anteriormente denominada Inbest Retail Parks, S.A.U.) ("**Barajas**" o la "**Sociedad Absorbida**" y, junto con Vitruvio, las "**Sociedades**"), redactan y suscriben este proyecto común de fusión por absorción (la "**Fusión**" y el "**Proyecto de Fusión**" o el "**Proyecto**").

La Fusión se acoge a un régimen especial simplificado y serán de aplicación determinadas dispensas previstas en los artículos 53.1 y 55 del RDL 5/2023, toda vez que Barajas se encuentra íntegra y directamente participada por Vitruvio.

El Proyecto contiene las menciones legalmente previstas, según se desarrolla a continuación.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Los órganos de administración de Vitruvio y Barajas han decidido promover la integración de ambas entidades con la finalidad básica de simplificar la estructura societaria y de gobierno del grupo al que pertenecen (el "**Grupo Vitruvio**" o el "**Grupo**"), así como de facilitar la asignación eficiente de recursos y reducir costes y duplicidades.

El Grupo Vitruvio ha crecido a lo largo del tiempo mediante un proceso de expansiones tanto orgánicas como inorgánicas, resultado de sucesivas adquisiciones y la incorporación de nuevas entidades inmobiliarias a su estructura. Como consecuencia de este desarrollo, su configuración actual ha sido determinada por las oportunidades que ha ido identificando en el mercado.

Dentro de este contexto, la integración de Barajas en Vitruvio en 2025 representa un paso adelante en la racionalización de su estructura, permitiendo la concentración de recursos y la eliminación de redundancias. Este proceso no solo simplificará la operativa del Grupo, sino que también contribuirá a una mejor asignación de los recursos y a una reducción de costes. En particular, la Fusión facilitará:

(A) Simplificación de la estructura societaria al eliminar sociedades intermedias o subsidiarias que no cumplen una función operativa clara y al reducir la complejidad administrativa y legal del grupo empresarial.

(B) Una mayor eficiencia en la administración del Grupo Vitruvio al aprovechar las sinergias financieras, operativas, regulatorias y organizativas que no podían materializarse por la coexistencia de dos estructuras diferenciadas. La integración permitirá una gestión corporativa más ágil, minimizando la carga burocrática y suprimiendo duplicidades innecesarias.

(C) Una reducción de los gastos administrativos y de cumplimiento normativo, dado que las obligaciones mercantiles y fiscales solo recaerán sobre Vitruvio. Esto se traducirá en la eliminación de costes innecesarios asociados al mantenimiento de varias personalidades jurídicas dentro del mismo Grupo (ahorro en auditorías, declaraciones fiscales, contabilidad, y cumplimiento normativo, honorarios legales, notariales y de mantenimiento corporativo).

(D) Mejora en la imagen frente a terceros al unificar la marca o la identidad corporativa, lo cual permitirá fortalecer la posición en el mercado ante clientes, proveedores o inversores.

(E) Facilidad de acceso al crédito o mejora en la posición negociadora con las entidades de crédito, dado que una estructura más simple permite mejorar la calificación crediticia del grupo en su conjunto, así como una mayor transparencia financiera ante entidades bancarias o crediticias.

Por otra parte, Vitruvio aglutina la titularidad directa de prácticamente todos los activos inmobiliarios del Grupo, en lugar de apoyarse en sociedades filiales íntegramente participadas titulares, cada una, de un número determinado de activos. La Fusión se alinea con esta estrategia de consolidación patrimonial y optimización de la cartera de inmuebles de Vitruvio, toda vez que contribuye a consolidar la tenencia de los inmuebles del Grupo por parte de Vitruvio. Además, dado que Vitruvio se encuentra acogida al régimen previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley SOCIMI**"), la Fusión evita complejidades regulatorias al eliminar la necesidad de que Barajas opte por el régimen SOCIMI.

En definitiva, la Fusión planteada en este Proyecto se erige como la solución más adecuada para cumplir con los objetivos de racionalización y optimización de recursos del Grupo, mejorando su estructura de negocio y generando beneficios tangibles para los accionistas de Vitruvio como sociedad absorbente.

3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Vitruvio y Barajas es la fusión, en los términos previstos en los artículos 33 y siguientes del RDL 5/2023.

En concreto, la Fusión se llevará a cabo mediante la absorción de Barajas por parte de Vitruvio, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los activos, pasivos y relaciones jurídicas de Barajas.

Dado que Barajas es una sociedad íntegramente participada de forma directa por Vitruvio, resulta aplicable el régimen simplificado establecido en el artículo 53.1 del RDL 5/2023. De acuerdo con lo anterior, la Fusión podrá realizarse sin necesidad de que concurran los siguientes requisitos:

(A) La inclusión en este Proyecto de las menciones relativas al tipo de canje de las participaciones o a las modalidades de entrega de acciones de la sociedad resultante al accionista de la sociedad absorbida; a la fecha de participación en las ganancias sociales de la sociedad resultante; a la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la sociedad absorbida que se transmite a la sociedad resultante; y a las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión. No obstante, el Proyecto incluye cierta información relativa a algunas de esas menciones en aras de una mayor claridad expositiva.

(B) Los informes de administradores y de expertos sobre el Proyecto de Fusión.

(C) El aumento de capital de Vitruvio.

(D) La aprobación de la Fusión por el accionista único de Barajas, como sociedad absorbida.

No obstante, se hace constar que, en aplicación del artículo 5.5 del RDL 5/2023, los administradores de las Sociedades elaborarán un informe *ad hoc* para los trabajadores en el que se explicarán las consecuencias de la Fusión para las relaciones laborales y las restantes cuestiones previstas en esa norma. Este informe será publicado en los términos legalmente previstos.

Asimismo, puesto que Vitruvio no aumentará su capital social en el contexto de la Fusión, tampoco será necesario un informe de experto independiente a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de

Sociedades de Capital (equivalente a la segunda parte del informe de experto al que hace referencia el apartado 3 del artículo 41 del RDL 5/2023).

En la medida en Vitruvio es titular de la totalidad del capital social de Barajas, y siempre que con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la formalización de la Fusión se hubiesen cumplido con los requisitos de publicidad e información previstos en el artículo 55.1 del RDL 5/2023, no será necesaria la aprobación de la Fusión por la junta general de Vitruvio, salvo que así lo soliciten accionistas representativos de, al menos, el uno por ciento del capital social por el cauce legalmente previsto (véase el apartado 8 de este Proyecto). En el anuncio que se publique conforme a lo previsto en este párrafo se hará mención al derecho de socios, acreedores y trabajadores a formular observaciones relativas al Proyecto conforme al artículo 7 del RDL 5/2023.

Por último, aunque por lo indicado la Fusión no será objeto de aprobación por la junta general de Vitruvio y el accionista único de Barajas, al menos un mes antes de la fecha prevista para la formalización de la Fusión se procederá a la inserción en la página web corporativa de Vitruvio y al depósito en el Registro Mercantil de Madrid del Proyecto de Fusión, conforme al artículo 7 del RDL 5/2023.

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

4.1 VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., COMO SOCIEDAD ABSORBENTE

Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en la Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España). Con N.I.F. A-87028932 y código LEI 959800A98MK74LQF6U49. Vitruvio figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32.358, Folio 70, Hoja M-582499, Inscripción 1ª.

Constituida (i) ante el notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, el 3 de junio de 2014, por tiempo indefinido, y (ii) con domicilio en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodríguez el 11 de noviembre de 2021. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.819, folio 061, hoja M-00582499.

Su capital social asciende a la cantidad de 96.079.760,00 €, dividido en 9.607.976 acciones de 10,00 € de valor nominal cada una, nominativas, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a la misma clase y serie. No obstante, está previsto que la junta general extraordinaria apruebe la fusión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. con Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L., lo que supondrá que el capital social de la sociedad tras la fusión ascienda a la cantidad de 143.134.640 €, dividido en 14.313.464 acciones de 10,00 € de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 14.313.464, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas. Las acciones en las que se divide el capital social de Vitruvio están representadas mediante anotaciones en cuenta, y la entidad encargada de la llevanza del registro contable es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal ("**Iberclear**"). Asimismo, se encuentran admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

No obstante lo anterior, está previsto que el capital social varíe conforme a lo siguiente:

(A) Con fecha 23 de mayo de 2025, Vitruvio anunció la convocatoria de la junta general ordinaria cuya celebración se prevé el 26 de junio de 2025 en segunda convocatoria para resolver, entre otros, sobre un aumento de capital social por un importe nominal máximo de 2.200.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones

ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. En virtud de dicho acuerdo, está previsto delegar en el consejo de administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el aumento de capital y para fijar las condiciones en todo lo no previsto en el mismo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales. En caso de que este acuerdo se apruebe por la junta general ordinaria de Vitruvio, el consejo de administración de la sociedad tiene previsto ejecutar el aumento de capital por el importe máximo reseñado, de forma que el capital social de Vitruvio quedaría fijado en 98.279.760,00 €, dividido en 9.827.976 acciones nominativas, de diez euros con cero céntimos (10,00 €) de valor nominal cada una.

(B) Con fecha 4 de junio de 2025, Vitruvio anunció la convocatoria de una junta general extraordinaria cuya celebración se prevé el 7 de julio de 2025 en segunda convocatoria para resolver, entre otros, sobre la fusión por absorción de Vitruvio (como entidad absorbente) y Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. (como entidades absorbidas). En el marco de dicha fusión, está previsto que Vitruvio aumente su capital social por un importe de 47.054.880,00 euros, mediante la emisión de 4.705.488 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una, a una prima de emisión de 5,60 euros por acción, esto es, 26.350.732,80€ de prima de emisión total. En caso de que este acuerdo se apruebe por las juntas generales de Vitruvio y las de las restantes sociedades participantes en dicha fusión, teniendo en cuenta el aumento de capital mencionado en el párrafo anterior, el capital social de Vitruvio quedará fijado en 145.334.640,00 €, dividido en 14.533.464 acciones nominativas, de diez euros con cero céntimos (10,00 €) de valor nominal cada una.

En caso de que las referidas acciones se emitan, se incorporarán a negociación en BME Growth.

Está administrada por un consejo de administración compuesto por: (i) **D. Joaquín López-Chicheri Morales**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional a estos efectos en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50743267-T vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021, miembro de la comisión de auditoría y control, consejero delegado solidario y presidente del consejo de administración mediante acuerdo de 28 de octubre de 2021; (ii) **D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52989178-F vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021 y consejero delegado solidario y miembro de la comisión de auditoría y control con fecha 28 de octubre de 2021; (iii) **D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 5202478-Q vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 23 de junio de 2021; (iv) **D. Juan Acero-Riesgo Terol,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 05383844-G vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 7 de junio de 2022; (v) **D. Manuel Cereijo Trinidad** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio

profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 22472126-E vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 1 de diciembre de 2021; (vi) **Torrealba y Bezares, S.L.,** sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en Calle Miguel Villanueva, 5 3º 2ª. 26001, Logroño, La Rioja y Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) B-26334094, debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 16549010-G vigente, nombrado miembro del consejo de administración y representante persona física, respectivamente, mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024; (vii) **D. Tomás Hurtado Helguero,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 11796824-D vigente, nombrado miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 9 de julio de 2020; (viii) **Dña. Marta Campello Calvo,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 20181550-Q vigente, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 9 de julio de 2020; (ix) **Dña. Sandra Daza Silva,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 52473186-C vigente, nombrada miembro del consejo de administración mediante acuerdo de la junta general de 26 de junio de 2024; y (x) **D. Javier Estrada Fernández-Hontoria,** mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50836459-L vigente, nombrado miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la comisión de auditoría y control con fecha 26 de junio de 2024. La identidad de los consejeros de Vitruvio no se verá alterada como consecuencia de la Fusión.

Conforme a lo dispuesto en el art. 263 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**LSC**"), Vitruvio está obligada a auditar sus cuentas. Su auditor es Forvis Mazars Auditores, S.L.P., con N.I.F. B-61622262.

Página web corporativa: www.vitruviosocimi.com

4.2 BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U., COMO SOCIEDAD ABSORBIDA

Barajas Retail Parks, S.A.U. (anteriormente denominada Inbest Retail Parks, S.A.U.) es una sociedad de anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid, con número de identificación fiscal (NIF) A-87254322. Barajas figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-601009, Inscripción 1ª.

Es una sociedad constituida como sociedad anónima por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 27 de marzo de 2015 ante el notario de Madrid D. Manuel González-Meneses García-Valdecasas. Adquirió su unipersonalidad mediante escritura firmada ante notario de Madrid D. Juan Barrios Álvarez el 14 de febrero de 2025.

El capital social de Barajas a la fecha de este Proyecto asciende a cinco millones setecientos treinta y tres mil cuatrocientos veinte euros (5.733.420,00 €) y está dividido en ocho millones cuatrocientos treinta

y un mil quinientas (8.431.500) acciones nominativas, de sesenta y ocho céntimos (0,68 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 8.431.500, ambos inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a la misma clase y serie.

Está administrada por un administrador único: **D. Joaquín López-Chicheri Morales**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional a estos efectos en Plaza de la Independencia, 6, 28001 Madrid (España) y con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) 50743267-T.

Conforme a lo dispuesto en el art. 263 de la Ley de Sociedades de Capital, Barajas no está obligada a auditar sus cuentas.

Barajas carece de página web corporativa.

5. BALANCES DE FUSIÓN

A efectos de lo previsto en los artículo 43 y 44 del RDL 5/2023, se considerarán como balances de fusión de Vitruvio y Barajas sus respectivos balances cerrados a 31 de marzo de 2025. Dichos balances han sido formulados por el consejo de administración de Vitruvio y por el administrador único de Barajas, en ambos casos, el 30 de junio de 2025.

De conformidad con los artículos 53.1.4º y 55.1 del RDL 5/2023, no se requiere la aprobación de la Fusión por el accionista único de Barajas ni por la junta general de Vitruvio; por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 del RDL 5/2023, no será necesaria la verificación de los respectivos balances de fusión por el auditor de cuentas de cada una de las Sociedades, ni su aprobación por el accionista único de Barajas y la junta general de Vitruvio, respectivamente.

6. CONTENIDO DEL PROYECTO DE FUSIÓN

Se detalla a continuación el contenido del Proyecto de Fusión. Siguiendo la sistemática del RDL 5/2023, se diferencia entre (i) las menciones comunes, aplicables a todo proyecto de modificación estructural; y (ii) las menciones específicas, aplicables al presente Proyecto.

6.1 MENCIONES COMUNES (ARTÍCULO 4 DEL RDL 5/2023)

6.1.1 Identificación de las sociedades participantes en la Fusión

A los efectos de artículo 4.1.1º del RDL 5/2023, véase el apartado 4 del Proyecto.

6.1.2 Calendario indicativo de la Fusión

En cumplimiento del artículo 4.1.2º del RDL 5/2023, se incorpora a este Proyecto como Anexo 6.1.2 un calendario indicativo de la Fusión.

6.1.3 Derechos especiales y títulos distintos de los representativos del capital social

Se hace constar, a propósito del artículo 4.1.3º del RDL 5/2023, que ni en Vitruvio ni en Barajas existen accionistas o socios que gocen de derechos especiales, ni tampoco tenedores de valores o títulos que no sean acciones o participaciones.

6.1.4 Implicaciones de la Fusión para los acreedores de las Sociedades

En relación con el artículo 4.1.4º del RDL 5/2023, se hace constar lo siguiente:

(A) Una vez consumada la Fusión, Barajas se extinguirá mediante su disolución sin liquidación y transmitirá en bloque todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas a Vitruvio, que adquirirá, por sucesión universal, todos esos activos, pasivos y demás relaciones jurídicas.

(B) Las relaciones jurídicas de Barajas, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser, por ministerio de la ley, Vitruvio.

(C) Las obligaciones asumidas por Vitruvio frente a sus acreedores con anterioridad a la Fusión no se verán afectadas por ésta.

(D) Teniendo en cuenta que Barajas es una filial íntegramente participada de forma directa por Vitruvio, no está previsto otorgar garantías, ni adoptar medidas específicas en favor de los acreedores de cada una de las Sociedades por considerarse que, tras la Fusión, la situación patrimonial del Grupo Vitruvio, y de Vitruvio como sociedad absorbente, permanecerá inalterada. Todo ello, sin perjuicio de los derechos que asisten a los acreedores de conformidad con la legislación aplicable.

Se hace constar que, a la vista de la información con la que cuenta el consejo de administración de Vitruvio, y tras realizar averiguaciones razonables, no se conoce ningún motivo por el que Vitruvio no pueda, cuando la Fusión sea efectiva, responder de sus obligaciones en forma y plazo.

6.1.5 Ventajas especiales otorgadas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades

En relación con el artículo 4.1.5º del RDL 5/2023, se indica que no se otorgarán con motivo de la Fusión ventajas especiales a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Sociedades.

6.1.6 Detalles de la oferta de compensación en efectivo a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones o participaciones

A los efectos del artículo 4.1.6º del RDL 5/2023, se hace constar que en las Sociedades no existen accionistas o socios con derecho a enajenar sus acciones o participaciones con motivo de la Fusión, por lo que no se incluye en el Proyecto oferta alguna de compensación en efectivo.

6.1.7 Consecuencias probables de la Fusión para el empleo

De acuerdo con el artículo 4.1.7º del RDL 5/2023, se indica que la Fusión no tendrá efectos directos sobre los trabajadores de las Sociedades. Dichos trabajadores mantendrán sus empleos con las mismas condiciones después de la Fusión. Además, no se prevén cambios en la ubicación de los centros de actividad ni la adopción de medidas sobre el empleo como consecuencia de la Fusión.

6.2 MENCIONES ESPECÍFICAS (ARTÍCULO 40 DEL RDL 5/2023)

6.2.1 Datos identificadores de la inscripción de las sociedades participantes en el Registro Mercantil

A propósito del artículo 40.1º del RDL 5/2023, véase el apartado 4 del Proyecto.

6.2.2 Datos de la sociedad resultante de la Fusión

A los efectos del artículo 40.2º del RDL 5/2023, se hace constar que la sociedad resultante de la Fusión es Vitruvio.

Si bien no está previsto que haya modificaciones en los estatutos sociales de Vitruvio como sociedad resultante de la Fusión, se hace constar que la Sociedad tiene previsto modificar el artículo 5, relativo al capital social, antes de la formalización de la Fusión, tal y como consta en las comunicaciones de otra información relevante publicadas (a) el 14 de mayo de 2025 y el 4 de junio de 2025, sobre la fusión por absorción de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. como entidad absorbente y Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., Alkigar, S.A. y Polígono Garza 2000, S.L. como entidades absorbidas; y (b) el 1 de julio de 2025 −véase el acuerdo Séptimo aprobado por la junta general ordinaria−.

A tal fin, el texto de los estatutos sociales vigente a la fecha prevista para la formalización de la Fusión, que refleja las variaciones anteriores en el artículo 5 (relativo al capital social), se encuentra disponible en la página web corporativa (https://www.vitruviosocimi.com/).

6.2.3 Tipo de canje

Por aplicación del artículo 53.1.1º del RDL 5/2023 y dadas las características de la Fusión, no es necesario incluir mención alguna al tipo de canje.

6.2.4 Aportaciones de industria y prestaciones accesorias

A los efectos del artículo 40.4º del RDL 5/2023, se hace constar que no existen en Barajas aportaciones de industria o prestaciones accesorias. Por tanto, la Fusión no tendrá incidencia sobre aportaciones de industria o prestaciones accesorias.

6.2.5 Fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales

Por aplicación del artículo 53.1.3º del RDL 5/2023 y dadas las características de la Fusión, no se llevará a cabo una ampliación del capital social de Vitruvio con motivo de la Fusión. Por tanto, de acuerdo al artículo 53.1.1º del RDL 5/2023 y a los efectos del artículo 40.5º del RDL 5/2023, no es necesario incluir en el Proyecto mención alguna a la fecha a partir de la cual los titulares de nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales.

6.2.6 Fecha de efectos contables de la Fusión

De acuerdo con el artículo 40.6º del RDL 5/2023, se establece el 14 de febrero de 2025 como la fecha a partir de la cual las operaciones de Barajas se considerarán realizadas a efectos contables por Vitruvio, por ser la fecha de adquisición de todas las acciones de Barajas.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 21ª (operaciones entre empresas del grupo) del Plan General de Contabilidad y se entiende sin perjuicio de lo que se establece en éste para el caso de inscripción de la Fusión con posterioridad al plazo previsto para la formulación de las cuentas anuales de 2024.

6.2.7 Información sobre la valoración del activo y pasivo el patrimonio que se transmite

Como consecuencia de la Fusión, Barajas se disolverá sin liquidación, siendo sus activos y pasivos transmitidos en bloque y por sucesión universal al patrimonio de Vitruvio.

De conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023 y a los efectos del artículo 40.7º del RDL 5/2023, no es necesario incluir en el Proyecto información relativa a la valoración del activo y pasivo del patrimonio que se transmite (esto es, el de Barajas).

6.2.8 Fechas de las cuentas anuales de las Sociedades utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión

A efectos de lo previsto en el artículo 40.8º del RDL 5/2023, se hace constar que para establecer las condiciones en las que se realiza la Fusión se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2024. Asimismo, se hace constar que se considerarán como balances de Fusión de ambas Sociedades sus respectivos balances cerrados a 31 de marzo de 2025, formulados por los órganos de administración de cada sociedad el 30 de junio de 2025.

Todo ello sin perjuicio de que, de conformidad con el artículo 53.1.1º del RDL 5/2023, no es necesario incluir en el Proyecto esta información habida cuenta de las características de la Fusión.

6.2.9 Acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social

A los efectos del artículo 40.9º del RDL 5/2023, se incorporan a este Proyecto como Anexo 6.2.9 certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social, en los que se acredita que cada una de las Sociedades se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias frente a dicha administración y frente a la Seguridad Social.

Asimismo, los respectivos administradores hacen constar que las Sociedades se encuentran al corriente de pago de las imposiciones locales, sin perjuicio de sus legítimos derechos en circunstancias tales como el recurso o impugnación de liquidaciones.

7. RÉGIMEN FISCAL

De conformidad con el artículo 89.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Fusión se acogerá al régimen fiscal establecido en el capítulo VII del título VII y en la disposición adicional segunda de dicha Ley ("**Régimen FEAC**"); régimen que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad impositiva, siempre que dichas operaciones se efectúen por motivos económicos válidos (véase el apartado 2.4 de este Proyecto de Fusión).

Dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura de Fusión, la Sociedad Absorbente comunicará la opción por la aplicación del Régimen FEAC a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ("**AEAT**"), en los términos previstos en el artículo 89.1 de la LIS y los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Asimismo, la Fusión quedará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo dispuesto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B).10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

8. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO Y BARAJAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE FUSIÓN

En cumplimiento del artículo 51.1 del RDL 5/2023, el Proyecto será insertado en la página web corporativa de Vitruvio (https://www.vitruviosocimi.com/). El hecho de la inserción del Proyecto en la página web se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de la página web de Vitruvio y de la fecha de su inserción.

Junto con el Proyecto, se insertarán en la página web de Vitruvio, con posibilidad de ser descargados e impresos de manera ininterrumpida: (a) las cuentas anuales e informes de gestión de Vitruvio y Barajas, individuales y (respecto de Vitruvio) consolidados, de los años 2022, 2023 y 2024, con los correspondientes informes de auditoría respecto de Vitruvio; (b) el informe de administradores destinado a los trabajadores previsto en el artículo 5.5 del RDL 5/2023; (c) los balances individuales de fusión de Vitruvio y Barajas cerrados a 31 de marzo de 2025; y (d) un anuncio que incluya este Proyecto y en el que se haga constar el derecho que corresponde a los accionistas de Vitruvio y a los acreedores de Vitruvio y de Barajas a examinar en el domicilio social de las Sociedades el Proyecto y demás documentos indicados en los apartados (a) a (c) anteriores, así como a obtener la entrega o el envío gratuitos del texto íntegro de los mismos. El anuncio mencionará igualmente el derecho de los accionistas de Vitruvio que representen, al menos, el 1% del capital social a exigir la celebración de una junta general para la aprobación de la Fusión, así como el derecho que corresponde a los socios, acreedores y representantes de los trabajadores o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores, a presentar a las Sociedades observaciones relativas al proyecto de fusión. Este anuncio se publicará igualmente en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor difusión en el provincia de Madrid, dado que Barajas no tiene página web corporativa.

Por su parte, Barajas depositará en el Registro Mercantil de Madrid un ejemplar del Proyecto. El hecho del depósito, así como la fecha del mismo, se publicará de oficio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

La inserción del Proyecto y de los documentos antes indicados en la página web de Vitruvio, el depósito del Proyecto en el Registro Mercantil de Madrid, la publicación de estos hechos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia de Madrid y en la página web de Vitruvio se hará, al menos, con un mes de antelación a la fecha prevista para la formalización de la Fusión.

El Proyecto y demás documentos mencionados en los apartados (a) a (c) del párrafo segundo anterior estarán disponibles para su examen en el domicilio social de Vitruvio y de Barajas o para su entrega o envío gratuito.

* * *

De conformidad con lo previsto en el artículo 39 del RDL 5/2023, los miembros del consejo de administración de Vitruvio y el administrador único de Barajas, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y aprueban con su firma este Proyecto de Fusión el día 30 de junio de 2025, que ha sido aprobado por los órganos de administración de las Sociedades en sus respectivas sesiones celebradas en la misma fecha.

[*Siguen hojas de firmas*]

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

_____

D. Joaquín López-Chicheri Morales
Presidente ejecutivo

_____

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras
Consejero Delegado

_____

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez
Consejero

_____

D. Juan Acero-Riesgo Terol
Consejero

_____

D. Manuel Cereijo Trinidad
Consejero

_____

Torrealba y Bezares, S.L. (debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla)
Consejero

_____

D. Tomás Hurtado Helguero
Consejero

_____

Dña. Marta Campello Calvo
Consejera

_____

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria
Consejero

_____

Dña. Sandra Daza Silva
Consejera

ADMINISTRADOR ÚNICO DE BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U.

_____

D. Joaquín López-Chicheri Morales
Administrador único

ANEXO 6.1.2

CALENDARIO INDICATIVO DE LA FUSIÓN

Fecha[1]	Actuaciones
No más tarde del 30 de junio de 2025	Formulación de ,los balances individuales de fusión *ad hoc* por Vitruvio y Barajas.
30 de junio de 2025	– Decisiones del administrador único de Barajas: i. aprobación del balance de fusión; ii. aprobación del informe de administradores dirigido a los trabajadores a los efectos del artículo 5.5 del RDL 5/2023; iii. aprobación del proyecto de fusión; y iv. acuerdos de fusión a efectos del artículo 53 RDL 5/2023. – Consejo de administración de Vitruvio: i. aprobación del balance de fusión; ii. aprobación del informe de administradores dirigido a los trabajadores a los efectos del artículo 5.5 del RDL 5/2023; iii. aprobación del proyecto de fusión; y iv. acuerdos de fusión a efectos del artículo 55 RDL 5/2023.
1 de julio de 2025	– Envío de comunicaciones a los representantes de los trabajadores de las Sociedades o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores de las Sociedades, en relación con la Fusión, a los efectos del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. – Remisión de los informes de los órganos de administración de las Sociedades previstos en el artículo 5.5 del RDL 5/2023 al representante de los trabajadores de Vitruvio o, cuando no existan tales representantes, a los propios trabajadores de Vitruvio, toda vez que Barajas carece de empleados. – Puesta a disposición en los domicilios sociales de las Sociedades de determinada documentación conforme al artículo 46.1 del RDL 5/2023. – Vitruvio: i. Publicación del proyecto de fusión, el anuncio de fusión y el resto de documentos indicados en el artículo 55.1 del RDL 5/2023 en la página web corporativa de Vitruvio. El anuncio incluirá, además de lo indicado en dicho artículo, la mención prevista en el artículo 7.1.2º del RDL 5/2023 sobre la posibilidad de socios, acreedores y trabajadores de presentar observaciones relativas al proyecto de fusión.

[1] Las fechas indicadas son tentativas. Su cumplimiento dependerá, en buena medida, de los tiempos empleados por terceros (agencias especializadas en la publicación de anuncios, notaría, Registro Mercantil, etc.) y, por tanto, puedan estar sujetas a cambios.

Fecha[1]	Actuaciones
	– Barajas: i. Depósito del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Madrid y publicación de oficio en el BORME del hecho del depósito y la fecha. ii. Publicación en el BORME o en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia de Madrid del anuncio de fusión conforme al art. 55.1 del RDL 5/2023.
10 de julio de 2025	– Publicación en el BORME del hecho de la inserción del proyecto de fusión en la página web corporativa de Vitruvio. – Publicación en el BORME del depósito del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Madrid.
11 de agosto de 2025	– Otorgamiento de la escritura de fusión.
11 de agosto de 2025	– Presentación a inscripción de la escritura pública de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.
26 de agosto de 2025	– Confirmación de inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

ANEXO 6.2.9

CERTIFICADOS ACREDITATIVOS DE ESTAR AL CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL

CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a INBEST RETAIL PARKS, S.A. , con NIF 0A87254322 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 19/06/2025 19:25:23

REFERENCIA DE VERIFICACIÓN
Código: OG7DD-QWTQI-DBCU6-PT6CR-HYS3F-QSP6M **Fecha:** 19/06/2025
La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913685355

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20256080965

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A87254322** RAZÓN SOCIAL: **BARAJAS RETAIL PARKS SA**
DOMICILIO FISCAL: **PLAZA INDEPENDENCIA NUM 6 28001 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de junio de 2025. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación 4ZSFQPMY8GEUBQFL*** *en sede.agenciatributaria.gob.es*

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID
CL GUZMAN EL BUENO, 139
28003 MADRID (MADRID)
Tel. 915826755

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20253462636

Presentada solicitud de certificado acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por:

N.I.F.: **A87028932** RAZÓN SOCIAL: **VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **PLAZA INDEPENDENCIA NUM 6 28001 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en esta Unidad, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter POSITIVO y una validez de seis meses contados desde la fecha de su expedición, se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de interrupción o de paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servirá de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la normativa citada.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 3 de abril de 2025. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación 7AHTVGNWNABT6SNB*** *en sede.agenciatributaria.gob.es*

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y PENSIONES
TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. , con NIF 0A87028932 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 03/04/2025 12:22:09

REFERENCIA DE VERIFICACIÓN
Código: IQPX5-HBIJX-ZFUW3-IMGXB-SE6OW-UPDM2 **Fecha:** 03/04/2025
La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD ABSORBENTE) Y BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U. (SOCIEDAD ABSORBIDA) SOBRE LAS CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS TRABAJADORES

1. OBJETO DEL INFORME

Los miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("**Vitruvio**") y el administrador único de Barajas Retail Parks, S.A.U. ("**Barajas**" y, junto con Vitruvio, las "**Sociedades**") han decidido promover la integración de ambas entidades mediante la absorción de Barajas por parte de Vitruvio (la "**Fusión**"). A estos efectos, los administradores de las Sociedades han formulado, aprobado y suscrito en el día de hoy el correspondiente proyecto común de fusión por absorción, el cual ha sido suscrito por todos los miembros de los respectivos órganos de administración, de conformidad con lo previsto en los artículos 4, 39, 40, 53, 55 y concordantes del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de, entre otros, transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (el "**RDL 5/2023**").

La Fusión planteada se instrumentará mediante la absorción de Barajas por Vitruvio, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los activos, pasivos y relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida.

Dado que Vitruvio es el accionista único de Barajas, resulta aplicable a la Fusión el régimen simplificado establecido en los artículos 53 y 55 del RDL 5/2023, por lo que la Fusión podrá acogerse al régimen simplificado aplicable a las fusiones por absorción de sociedades íntegramente participadas.

Conforme al citado artículo 53 RDL 5/2023, la Fusión podrá realizarse sin necesidad de que concurran ciertos requisitos, entre los que destaca la elaboración de informes de administradores.

No obstante, considerando que: (i) el artículo 5.8 RDL 5/2023 únicamente exime de la preparación de la sección del informe de administradores dirigida a los empleados cuando, entre otros, las sociedades afectadas y sus filiales no tengan empleados; y (ii) Vitruvio tiene empleados, si bien Barajas carece de ellos; los órganos de administración de las Sociedades han considerado oportuno preparar la sección del informe de administradores destinada a los trabajadores.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.5 del RDL 5/2023, los órganos de administración Vitruvio y Barajas elaboran y aprueban el presente informe, en el que se explican y justifican las consecuencias de la Fusión para los trabajadores y, en particular:

(i) las consecuencias de la Fusión sobre las relaciones laborales y, en su caso, las medidas destinadas a preservar dichas relaciones;

(ii) cualquier cambio sustancial en las condiciones de empleo aplicables o en la ubicación de los centros de actividad; y

(iii) las consecuencias de lo señalado en los apartados 2 y 3 siguientes en las filiales de las Sociedades.

Este informe será puesto a disposición de los trabajadores o sus representantes en los términos legalmente previstos.

2. EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

Los órganos de administración de Vitruvio y Barajas han decidido promover la integración de ambas entidades con la finalidad básica de simplificar la estructura societaria y de gobierno del grupo al que pertenecen (el "**Grupo Vitruvio**" o el "**Grupo**"), así como de facilitar la asignación eficiente de recursos y reducir costes y duplicidades.

El Grupo Vitruvio ha crecido a lo largo del tiempo mediante un proceso de expansiones tanto orgánicas como inorgánicas, resultado de sucesivas adquisiciones y la incorporación de nuevas entidades inmobiliarias a su estructura. Como consecuencia de este desarrollo, su configuración actual ha sido determinada por las oportunidades que ha ido identificando en el mercado.

Dentro de este contexto, la integración de Barajas en Vitruvio en 2025 representa un paso adelante en la racionalización de su estructura, permitiendo la concentración de recursos y la eliminación de redundancias. Este proceso no solo simplificará la operativa del Grupo, sino que también contribuirá a una mejor asignación de los recursos y a una reducción de costes. En particular, la Fusión facilitará:

(A) Simplificación de la estructura societaria al eliminar sociedades intermedias o subsidiarias que no cumplen una función operativa clara y al reducir la complejidad administrativa y legal del grupo empresarial.

(B) Una mayor eficiencia en la administración del Grupo Vitruvio al aprovechar las sinergias financieras, operativas, regulatorias y organizativas que no podían materializarse por la coexistencia de dos estructuras diferenciadas. La integración permitirá una gestión corporativa más ágil, minimizando la carga burocrática y suprimiendo duplicidades innecesarias.

(C) Una reducción de los gastos administrativos y de cumplimiento normativo, dado que las obligaciones mercantiles y fiscales solo recaerán sobre Vitruvio. Esto se traducirá en la eliminación de costes innecesarios asociados al mantenimiento de varias personalidades jurídicas dentro del mismo Grupo (ahorro en auditorías, declaraciones fiscales, contabilidad y cumplimiento normativo, honorarios legales, notariales y de mantenimiento corporativo).

(D) Mejora en la imagen frente a terceros al unificar la marca o la identidad corporativa, lo cual permitirá fortalecer la posición en el mercado ante clientes, proveedores o inversores.

(E) Facilidad de acceso al crédito o mejora en la posición negociadora con las entidades de crédito, dado que una estructura más simple permite mejorar la calificación crediticia del grupo en su conjunto, así como una mayor transparencia financiera ante entidades bancarias o crediticias.

Por otra parte, Vitruvio aglutina la titularidad directa de prácticamente todos los activos inmobiliarios del Grupo, en lugar de apoyarse en sociedades filiales íntegramente participadas titulares, cada una, de un número determinado de activos. La Fusión se alinea con esta estrategia de consolidación patrimonial y optimización de la cartera de inmuebles de Vitruvio, toda vez que contribuye a consolidar la tenencia de

los inmuebles del Grupo por parte de Vitruvio. Además, dado que Vitruvio se encuentra acogida al régimen previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Fusión evita complejidades regulatorias al eliminar la necesidad de que Barajas opte por el régimen SOCIMI.

En definitiva, la Fusión planteada se erige como la solución más adecuada para cumplir con los objetivos de racionalización y optimización de recursos del Grupo, mejorando su estructura de negocio y generando beneficios tangibles para los accionistas de Vitruvio como sociedad absorbente.

3. AUSENCIA DE CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE LAS RELACIONES LABORALES

Como consecuencia de la Fusión se producirá la transmisión en bloque de todos los activos y pasivos de Barajas a Vitruvio. Sin embargo, a los efectos del artículo 5.5.1º del RDL 5/2023, se hace constar que Barajas carece de empleados. Por lo tanto, no se producirá ninguna transmisión de personas trabajadoras de Barajas a Vitruvio.

En cuanto a los trabajadores de Vitruvio, la Fusión no tendrá ningún efecto directo, por lo que no se derivarán consecuencias a este respecto para ninguna de las Sociedades.

Los trabajadores de Vitruvio mantendrán sus empleos con las mismas condiciones después de la Fusión. Además, no se prevé la adopción de medidas o la producción de consecuencias de índole jurídica, económica, social, laboral o de cualquier otro tipo, sobre el empleo o los trabajadores como consecuencia de la Fusión. Por lo tanto, no resulta necesario adoptar medida alguna para salvaguardar las relaciones laborales.

4. AUSENCIA DE CAMBIOS SUSTANCIALES EN LAS CONDICIONES DE EMPLEO O EN LA UBICACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD

A los efectos del artículo 5.5.2º del RDL 5/2023, se hace constar que la Fusión no tendrá ningún efecto sobre las condiciones de empleo de los trabajadores de Vitruvio. Asimismo, no habrá cambios en la ubicación de los centros de trabajo como consecuencia de la Fusión.

5. AUSENCIA DE EFECTOS LABORALES SOBRE LAS FILIALES DE LAS SOCIEDADES

En relación con el artículo 5.5.3º RDL 5/2023, se hace constar que Barajas no tiene filiales, y que la Fusión no tendrá efectos en las filiales de Vitruvio.

6. CONSECUENCIAS DE LO SEÑALADO EN LOS APARTADOS 2 Y 3 EN LAS FILIALES DE LAS SOCIEDADES

En relación con el artículo 5.5.3º del RDL/2023, se hace constar que (i) Barajas carece de filiales, y (ii) los factores expuestos en los apartados 2 y 3 anteriores no tendrán efectos sobre las filiales de las Sociedades.

7. CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, los órganos de administración de las Sociedades expresan su convencimiento de que la Fusión a la que se refiere el Proyecto resulta beneficiosa para las Sociedades y, por ende, para los trabajadores.

En cuanto a los Trabajadores, al tratarse de una mera reorganización societaria, la Fusión será neutral a todos sus efectos. No se verán afectadas las relaciones laborales, condiciones de empleo o ubicación de centros de trabajo.

* * *

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.5 RDL 5/2023, los miembros del consejo de administración de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. y el administrador único de Barajas Retail Parks, S.A.U., cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y aprueban con su firma este informe el día 30 de junio de 2025, que ha sido aprobado por los órganos de administración de las Sociedades en sus respectivas sesiones celebradas en la misma fecha.

[*Siguen hojas de firmas*]

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

_____

D. Joaquín López-Chicheri Morales
Presidente ejecutivo

_____

D. Pablo Uriarte Pérez-Moreiras
Consejero Delegado

_____

D. Jesús Martínez-Cabrera Peláez
Consejero

_____

D. Juan Acero-Riesgo Terol
Consejero

_____

D. Manuel Cereijo Trinidad
Consejero

_____

Torrealba y Bezares, S.L. (debidamente representada por D. Eladio Bezares Munilla)
Consejero

_____

D. Tomás Hurtado Helguero
Consejero

_____

Dña. Marta Campello Calvo
Consejera

_____

D. Javier Estrada Fernández-Hontoria
Consejero

_____

Dña. Sandra Daza Silva
Consejera

ADMINISTRADOR ÚNICO DE BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.U.

_____

D. Joaquín López-Chicheri Morales
Administrador único

Inbest Retail Parks, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2024	31.12.2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**11.361.913**	**11.625.994**	**PATRIMONIO NETO**		**6.856.499**	**10.562.372**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 5**	**11.251.007**	**11.534.148**	***FONDOS PROPIOS-***	**Nota 8**	**6.856.499**	**10.562.372**
Terrenos		6.500.000	6.500.000	**Capital**		**5.759.600**	**8.470.000**
Construcciones		4.751.007	5.034.148	**Prima de emisión**	**Nota 8.1**	**235.129**	**300.000**
Inversiones inmobiliaras en curso		-	-	**Reservas**	**Nota 8.2**	**1.451.841**	**1.451.841**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 7.1**	**110.906**	**91.846**	**(Acciones y participaciones en patrimonio propias)**	**Nota 8.3**	**(80.203)**	**(92.400)**
Otros activos financieros		110.906	91.846	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**		**(235.129)**	**(235.129)**
				Resultado del ejercicio	**Nota 3**	**(274.739)**	**668.060**
				PASIVO NO CORRIENTE		**3.328.016**	**3.838.626**
				Deuda a largo plazo-		**3.328.016**	**3.838.626**
				Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	3.154.375	3.675.965
				Otros pasivos financieros	**Nota 9.2**	173.641	162.661
ACTIVO CORRIENTE		**276.272**	**4.261.945**	**PASIVO CORRIENTE**		**1.453.670**	**1.486.941**
Anticipo de proveedores		**4.097**	**2.133**	**Deudas a corto plazo-**		**527.916**	**520.449**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**42.191**	**868**	Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	527.916	520.449
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		30.939	868	**Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo**	**Notas 9 y 12**		**1.907**
Otros créditos con las Administraciones públicas	**Notas 10.1 y 10.2**	11.252	-	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**925.754**	**964.585**
Deudas con empresas del grupo y corto plazo		**63.668**	-				
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 7.1**	**15.606**	**34.666**	Proveedores, empresas del Grupo y vinculadas	**Notas 9 y 12**	606.766	606.766
Otros activos financieros		15.606	34.666	Acreedores varios	**Nota 9**	282.289	89.824
Periodificaciones a corto plazo			**1.310**	Pasivos por impuesto corriente	**Notas 10.1 y 10.2**	-	194.270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**150.710**	**4.222.968**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 10.1**	36.699	73.725
TOTAL ACTIVO		**11.638.185**	**15.887.939**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**11.638.185**	**15.887.939**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2024.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2024
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 11.1**	**920.611**	**1.339.230**
Prestación de servicios		920.611	1.339.230
Otros ingresos de explotación-		**-**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal-	**Nota 11.2**	**(50.205)**	**(43.164)**
Sueldos y salarios		(38.000)	(32.500)
Cargas Sociales		(12.205)	(10.664)
Otros gastos de explotación-	**Nota 11.3**	**(631.080)**	**(686.231)**
Servicios exteriores		(493.024)	(524.236)
Tributos		(138.056)	(161.995)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**(283.141)**	**(326.136)**
Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**984**	**864.930**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(42.831)**	**1.148.629**
Gastos financieros-	**Nota 9.1**	**(231.908)**	**(223.575)**
Por deudas con terceros		(231.908)	(223.575)
RESULTADO FINANCIERO		**(231.908)**	**(223.575)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(274.739)**	**925.054**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 10.3**		(256.994)
BENEFICIO DEL EJERCICIO		**(274.739)**	**668.060**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**(274.739)**	**668.060**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**(274.739)**	**668.060**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado Negativo de Ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	**8.470.000**	**300.000**	**1.423.528**	**(92.400)**	**(235.129)**	**283.131**	**10.149.130**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	**28.313**	-		(283.131)	(254.818)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							-
- Distribución del resultado	-	-	-	-		668.060	668.060
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	**8.470.000**	**300.000**	**1.451.841**	**(92.400)**	**(235.129)**	**668.060**	**10.562.372**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-		-
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	**(2.710.400)**	**(64.871)**		**12.197**		**(668.060)**	(3.431.134)
- Distribución del resultado (Nota 8.4)	-	-		-	-	(274.739)	(274.739)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	**5.759.600**	**235.129**	**1.451.841**	**(80.203)**	**(235.129)**	**(274.739)**	**6.856.499**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2024.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Retail Parks, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A87254322, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 27 de marzo de 2015, número 785 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 33.385, folio 173, hoja M-601009, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Velázquez 86D, planta 1ª, 28006 de Madrid.

Tras la constitución de la Sociedad el 27 de marzo de 2015 bajo la denominación Corpfin Capital Retail Parks, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Retail Parks, S.A. con fecha 26 de septiembre de 2019.

De acuerdo con sus estatutos, el objeto social de la Sociedad consiste en:

a) La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios, tanto nacionales como extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

b) La prestación de servicios de gestión y administración de sociedades (estén o no por ella participadas) a través de la correspondiente organización de medios materiales y personales, en su caso.

c) La compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos por naturaleza, salvo el arrendamiento financiero e igualmente la promoción, construcción, reforma y rehabilitación de todo tipo de edificaciones, por cuenta propia o ajena.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.

- 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.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2024.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 19 de junio de 2024.

2.3 Principios contables no obligatorios

El Administrador Único de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. Adicionalmente, la Sociedad estima la vida útil de sus elementos de inversiones inmobiliarias en el momento de adquisición.

Ciertas políticas contables de la Sociedad requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos, tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda. El cálculo del valor razonable puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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 a las cuentas anuales abreviadas.

2.7 Cambios en criterios contables

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existendo, por tanto operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, habida cuenta del proceso de desinversión de los activos de la Sociedad, el Administrador Único y la Dirección de ésta se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que la misma desarrollará en el futuro.

No obstante, el Administrador Único ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de la misma y ésta presenta una situación financiera y patrimonial que le permitirá hacer frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	**(274.739)**
A resultados negativos del ejercicio	(274.739)

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad ha realizado las siguientes distribuciones de dividendos:

	Euros				
	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendos distribuidos	668.060	254.818	-	3.047.382	4.009.901

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%, mientras que el de las instalaciones incorporadas a las mismas, ha sido del 10%.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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.

En el caso del valor en uso, la Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de dichos activos inmobiliarios con el valor de mercado estimado a través de valoraciones realizadas internamente, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable, mediante descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

En el caso del valor de mercado menos los costes de venta la mejor evidencia, del valor de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades de otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas. Adicional a lo anterior, en la identificación del valor de los activos se ha tenido en consideración los compromisos firmes de venta acordados por parte de la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del 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 del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

   Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

   i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

   ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este hecho, el registro del deterioro se realiza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que éste se identifica.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

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

4.8 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, diferencia entre:

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

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

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

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

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

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2024 y 2023, ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2024:

	Saldo a 31.12.2023	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 31.12.2024
Coste:				
Terrenos	6.500.000	-	-	6.500.000
Construcciones	6.082.385	-	-	6.082.385
Total coste	**12.582.385**	**-**	**-**	**12.582.385**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(1.048.237)	(283.141)	-	(1.331.378)
Total amortización acumulada	**(1.048.237)**	**(283.141)**	**-**	**(1.331.378)**
Inversiones inmobiliarias netas	**11.534.148**	**(283.141)**	**-**	**11.251.007**

Ejercicio 2023:

	Saldo a 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 31.12.2023
Coste:				
Terrenos	8.936.000	-	(2.436.000)	6.500.000
Construcciones	8.232.113	2.000	(2.151.728)	6.082.385
Inmovilizado en curso	2.460	-	(2.460)	-
Total coste	**17.170.573**	**2.000**	**(4.590.188)**	**12.582.385**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(994.759)	(326.136)	272.658	(1.048.237)
Total amortización acumulada	**(994.759)**	**(326.136)**	**272.658**	**(1.048.237)**
Inversiones inmobiliarias netas	**16.175.814**	**(324.136)**	**(4.317.530)**	**11.534.148**

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las adiciones del ejercicio 2023 se correspondían, principalmente, con los importes asociados a las reformas realizadas en el inmueble de Barajas (Madrid).

Como consecuencia del proceso de desinversión aprobado por la Dirección de la Sociedad, con fecha 27 de diciembre de 2023 se formalizó bajo escritura pública la venta del parque de medianas de Carcaixent situado en Valencia por importe de 5.180.000 euros a un tercero independiente, lo que proporcionó a la Sociedad un beneficio de 864.930 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Asimismo, en unidad de acto la Sociedad amortizó el nominal y los intereses del préstamo concedido por Bankinter para la adquisición del citado activo. (Nota 9.1).

El detalle de la superficie bruta alquilable y el porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2024:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	**% ocupación**
Parque de medianas Barajas (Madrid)	9.286	100%

Ejercicio 2023:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	**% ocupación**
Parque de medianas Barajas (Madrid)	9.286	100%

En el ejercicio 2024 los ingresos derivados de las rentas provenientes de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad ascienden a 920.611 euros (1.339.230 euros en 2023) (Nota 11.1).

El valor neto en libros de las inversiones inmobiliarias, desglosado por activos, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	31.12.2024	**31.12.2023**
Barajas (Madrid)	11.251.007	11.534.148
Total	**11.251.007**	**11.534.148**

En relación con el activo, el Administrador Único ha evaluado su recuperabilidad sobre la base de los flujos de caja esperados preparados por la Dirección de la Sociedad, no identificando indicador de deterioro a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, tal y como se indica en la Nota 9.1, el inmueble ubicado en Barajas (Madrid) se encuentra en garantía hipotecaria de un préstamo concedido por Abanca cuyo importe nominal pendiente a 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.682.291 euros (4.196.414 euros a 31 de diciembre de 2023) neto de gastos de formalización.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Administrador Único de la Sociedad estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS

6.1 Arrendamiento operativo

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta años de obligado cumplimiento, repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	**Euros**	
Cuotas Mínimas	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Menos de un año	553.691	967.463
Entre uno y cinco años	779.258	1.293.142
Más de cinco años	-	-
Total	**1.332.949**	**2.260.605**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más relevantes que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2024 son contratos del parque de medianas situado en Barajas (Madrid) con una duración media de 20 años.

Asimismo, en su posición de arrendatario, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2024	2023
Menos de un año	6.107	6.094
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Total	**6.107**	**6.094**

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas como gasto en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes (en euros):

	2024	2023
Cuotas de subarriendo	6.107	6.094
Total neto	**6.107**	**6.094**

En su posición de arrendatario, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el arrendamiento de la oficina situada en la calle Velázquez 86D, planta 1ª cuya superficie abarca aproximadamente 10 metros cuadrados, sita en Madrid.

El contrato de arrendamiento se inició el 1 de marzo de 2020 con una duración de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

7. INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 Inversiones financieras a largo y corto plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo y corto plazo" se recoge, al 31 de diciembre de 2024, un importe de 115.716 euros (112.666 euros a 31 de diciembre de 2023), correspondientes principalmente a las fianzas recibidas de los locales comerciales arrendados y depositadas por la Sociedad ante los organismos autonómicos competentes.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad únicamente cuenta con las fianzas de los locales comerciales arrendados del parque de medianas situado en Barajas (Madrid).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad registra en este epígrafe las imposiciones financieras en garantía al préstamo hipotecario que mantiene con la entidad financiera Abanca por importe de 10.796 euros.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Con fecha 8 de febrero de 2024, en la reunión de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó la reducción de capital por devolución de aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones, es decir se acuerda reducir el capital social fijado en la cuantía de 8.470.000 euros hasta la cuantía de 5.759.600 euros, es decir, reducir el capital social en la cuantía de 2.710.400 euros.

Dicha reducción de capital social se ha llevado a cabo minorando el valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad en un importe por acción de 0,32 euros, pasando a fijar un valor nominal de las acciones desde un importe de 1 euros, al valor nominal de 0,68 euros de valor nominal por acción.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 5.759.600 euros (8.470.000 euros en el 2023), representado por 8.470.000 acciones de 0,68 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Del total de los accionistas, solo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 13,64%.

8.1 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución el patrimonio neto de la Sociedad no se sitúe por debajo de la mitad del capital social.

Como consecuencia del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, el 2 de enero de 2024 el Administrador Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 575.000€, para ello y atendiendo al cumplimiento del artículo 277 de la LSC, fue necesario compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores con reservas de libre disposición (prima de emisión, en este caso) con anterioridad a cualquier reparto del dividendo a cuenta.

Tras la compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores quedaron reducidos a 0 euros. Las reservas de libre disposición de la Sociedad correspondientes a la prima de emisión a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 235.129 euros (300.000 euros en el 2023).

Con fecha 8 de febrero de 2024, en la reunión de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición "prima de emisión" por importe de 64.871 euros.

8.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance 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, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2024 la reserva legal de la Sociedad se encuentra totalmente constituida. El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.451.841 euros (1.423.528 euros a 31 de diciembre de 2023).

8.3 Acciones propias

El 16 de enero de 2019, el Administrador Único de la Sociedad autorizó la adquisición mediante compraventa de 38.500 acciones, representativas de un 0,48% del capital, por un precio por acción de 2,40 euros, por un importe total de 92.400 euros.

A 31 de diciembre de 2024, las acciones propias como consecuencia de la reducción de fondos propios ascienden a 80.203 euros (92.400 euros en el 2023).

8.4 Dividendo a cuenta

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad acordó el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 por un importe de 575.000 euros. (0 euros durante el ejercicio 2023).

El movimiento acontecido durante el ejercicio 2024 en el patrimonio neto de la Sociedad, se encuentra detallado de forma voluntaria como un estado financiero independiente.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros a largo y corto plazo" al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	31.12.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	3.154.375	3.675.965
Otras deudas a largo plazo (Nota 9.2)	173.641	162.661
Total largo plazo	**3.328.016**	**3.838.626**
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	527.916	520.449
Deudas con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 12)	-	1.907
Proveedores empresas del Grupo y vinculadas (Nota 12)	606.766	606.766
Acreedores varios (Nota 9.3)	282.289	89.824
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	36.699	267.995
Total corto plazo	**1.453.670**	**1.486.941**
Total deuda	**4.781.686**	**5.325.567**

9.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2024:

	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Préstamo Abanca	520.449	529.630	538.793	548.481	2.095.188	4.232.541
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(13.384)	(36.127)
Total	**520.449**	**522.049**	**531.212**	**540.900**	**2.081.804**	**4.196.414**

Ejercicio 2023:

	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Préstamo Abanca	520.449	529.630	538.793	548.481	2.095.188	4.232.541
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(13.384)	(36.127)
Total	**520.449**	**522.049**	**531.212**	**540.900**	**2.081.804**	**4.196.414**

Préstamo Abanca

Con fecha 15 de julio de 2019, la Sociedad firmó un crédito hipotecario con la entidad financiera Abanca de cara a conseguir fondos para la edificación de sus parcelas, ejerciendo el activo de Barajas como objeto de la garantía. El vencimiento de este préstamo está fijado el 1 de agosto de 2031.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.682.291 euros (4.196.414 euros a 31 de diciembre de 2023) neto de gastos de formalización, de los cuales 527.916 euros (520.449 euros a 31 de diciembre de 2023) vencen en el corto plazo.

Los gastos financieros derivados de dicho préstamo han ascendido durante el ejercicio 2024 a 231.908 euros (152.955 euros en el ejercicio 2023), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Dichos gastos incluyen gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2024 por 6.326 euros (7.940 euros en el ejercicio 2023).

9.2 Otras deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otras deudas a largo y corto plazo" se corresponde con las fianzas recibidas por los operadores de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2024, el importe asciende a 173.641 euros (162.661 euros a 31 de diciembre de 2023).

9.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7	29

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente (en euros):

	31.12.2024	31.12.2023
Saldos deudores:		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	11.252	-
Total	**11.252**	**-**
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	194.270
Hacienda Pública acreedora por IVA	34.173	71.445
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.496	1.318
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	1.029	962
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-
Total	**25.446**	**267.995**

10.2 Conciliación entre el resultado contable antes de impuestos, la base imponible y la cuota a cobrar / (pagar) por el Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente (en euros):

	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	**(274.739)**	**925.054**
Diferencias permanentes	2.372	102.923
Base imponible fiscal previa	**(272.367)**	**1.027.977**
Compensación de Bases Imponibles Negativas	-	-
Base imponible fiscal	**(272.367)**	**1.027.977**
Tipo de gravamen (25%)	-	(256.994)
Cuota íntegra	**-**	**(256.994)**
Retenciones y pagos a cuenta	11.252	62.724
Impuesto a cobrar / (pagar) por Impuesto sobre Sociedades	**11.252**	**(194.270)**

Las diferencias permanentes de los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden principalmente con los deterioros registrados por la Sociedad de ejercicios anteriores.

10. 3 Conciliación entre el resultado contable y gasto/ingreso por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto/ingreso por Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2023	2023
Resultado contable antes de impuestos	(274.739)	925.054
Diferencias permanentes	2.372	102.671
Base imponible fiscal previa	**(272.367)**	**1.027.977**
Compensación de Bases Imponibles Negativas	-	-
Base imponible fiscal	**(272.367)**	**1.027.977**
Tipo de gravamen (25%)	-	(256.994)
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por Impuesto sobre Sociedades	**-**	**(256.994)**

10.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

El Administrador Único de la Sociedad considera 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registran los ingresos derivados de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5.

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2024 y 2023 presenta la siguiente composición (en euros):

Actividad	2024	2023
Prestación de servicios (arrendamiento)	920.611	1.339.230
Total ingresos	**920.611**	**1.339.230**

El detalle de este epígrafe, por parque comercial, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Promoción	2024	2023
Carcaixent (Valencia)	-	430.263
Barajas (Madrid)	920.611	908.652
Total ingresos	**920.230**	**1.339.230**

La facturación de la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023 se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

11.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2024 y 2023 presenta la siguiente composición (en euros):

	2024	2023
Sueldos y salarios	38.000	32.500
Seguridad social a cargo de la empresa	12.205	10.664
Total ingresos	**50.205**	**43.164**

La plantilla media y de cierre de los ejercicios 2024 y 2023 de la Sociedad se corresponde únicamente con una persona de categoría administrativa y sin discapacidad alguna.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (euros):

	2024	2023
Refacturación de Gastos a inquilinos	(65.088)	(84.960)
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	6.107	6.094
Servicios profesionales independientes (Nota 12)	424.749	444.982
Primas de seguro	111.154	4.644
Servicios bancarios	3.251	6.033
Suministros	7.539	12.647
Otros Servicios	5.312	134.796
Tributos	138.056	161.995
Total	**631.080**	**686.231**

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye en 2024 un importe de 309.748 euros (237.120 euros en 2023) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 21 de abril de 2016 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 12).

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas estatutarias y a otros servicios de verificación prestados por el auditor Deloitte, S.L. han ascendido en 2024 a 0 euros (22.059 euros en 2023). No se han devengado gastos generados por el auditor por otros servicios diferentes a los de auditoría.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2024:

	Saldos		Trasacciones
	Deudas con empresas del Grupo	Acreedores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	1.907	606.766	262.151
Total	**1.907**	**606.766**	**262.151**

Ejercicio 2023:

	Saldos		Trasacciones
	Deudas con empresas del Grupo	Acreedores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	1.907	606.766	309.748
Total	**1.907**	**606.766**	**309.748**

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se subrogó en la posición contractual de Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en el marco de la compraventa de negocio realizada entre ambas sociedades. Como consecuencia, a partir del 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se constituye como Sociedad Gestora. Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 21 de abril de 2016 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión, que ya ha finalizado, el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión Inbest Retail Parks, S.A.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores comentados, la Sociedad no ha registrado ningún gasto por este concepto ni en 2024 ni en 2023, al haber finalizado el periodo de inversión.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. Por este concepto, la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 256.046 euros en el ejercicio 2024.

Comisión de estructuración:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como retribución por los servicios de estructuración de las operaciones, una comisión del 0,25% sobre el coste de adquisición relacionado

con la compraventa y arrendamiento del activo de cada Inversión. Esta comisión es calculada al realizar la Inversión y ajustada al finalizar el desarrollo del proyecto, en caso de que el coste de adquisición final varíe. Por este concepto, la Sociedad no ha registrado ningún gasto en el ejercicio 2024 ni en 2023.

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 21 de abril del 2015 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. el 20% de los Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando (i) hayan reembolsado a los accionistas los compromisos totales de inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos compromisos totales de inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora percibirá el 70% de la Comisión de Éxito que correspondiese de cada operación de desinversión en el momento en que se perfeccione y la Sociedad cobre el importe de la venta. El 30% restante, quedará pendiente hasta que concluyan la totalidad de las desinversiones que deba llevar a cabo la Sociedad Gestora.

De acuerdo al plan de negocio de la Sociedad, la Dirección considera que se cumplirán las condiciones arriba descritas y que la Sociedad será capaz de devolver los compromisos totales de inversión y obtener una rentabilidad mínima del 7% sobre los mismos. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad noha registrado ningún gasto por este concepto.

Por su parte, durante el ejercicio 2023 la Dirección de la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 190.000 euros que se encuentra pendiente de pago a 31 de diciembre de 2023 registrado en la partida "Proveedores, empresas del Grupo y vinculadas" del balance abreviado.

13.1 Retribuciones al Administrador Único y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido ninguna remuneración ni ninguna otra retribución en concepto de dietas o seguros de responsabilidad civil. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

En 2024 y 2023, la Sociedad no pagó ningún importe en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad.

Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en los ejercicios 2024 y 2023 por el Administrador Único de la Sociedad sin percibir retribución alguna por ellas.

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administrador Único de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2024 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo que se muestra en el balance abreviado que no cuenta con restricciones, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Por su parte, el riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a su deuda financiera, la cual se muestra neta de provisiones por insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, ésta estima que tiene suficiente capacidad para afrontar sus compromisos presentes y futuros en los próximos doce meses. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta en relación con los préstamos con entidades de crédito que financian activos a largo plazo a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja.

En este sentido, la Sociedad realiza un seguimiento constante de la evolución de los tipos de interés con el objetivo de anticiparse a cualquier variación. El análisis de sensibilidad del impacto en resultados ante una variación del Euribor de 100, 200 y 300 puntos básicos, donde la Sociedad tiene exposición al cierre del ejercicio, sería el siguiente, aproximadamente (en euros):

Variación en Puntos Básicos	Impacto en Resultados
+300 pb	(120.504)
+200 pb	(80.336)
+100 pb	(40.168)

A cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

16. HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se han producido hechos posteriores significativos que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria abreviada.

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2024

El Administrador Único de Inbest Retail Parks, S.A, con fecha 16 de enero de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 16 de enero de 2025

Fdo. Javier Basagoiti Miranda
Administrador Único

Inbest Retail Parks, S.A.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Inbest Retail Parks, S.A. por encargo del Administrador Único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Inbest Retail Parks, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se describe en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2023 un inmueble destinado a su arrendamiento registrado en el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto por importe de 11.534 miles de euros.

La Sociedad registra la inversión inmobiliaria a coste de adquisición, minorado por las amortizaciones y los deterioros necesarios en caso de que su importe recuperable fuera inferior. La Sociedad calcula el valor recuperable de su activo inmobiliario como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La valoración del activo inmobiliario representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria,
- el valor residual del activo al final del periodo de proyección,
- la tasa de salida "exit yield", y
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización.

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones utilizadas para la valoración del activo inmobiliario podrían dar lugar a variaciones significativas en el valor recuperable de la inversión mantenida por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección de la Sociedad sobre la valoración de la inversión inmobiliaria. En este sentido, hemos obtenido y analizado los cálculos realizando una revisión aritmética de los mismos, así como realizado un análisis de sensibilidad al respecto de las principales hipótesis.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Administrador Único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Administrador Único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

17 de mayo de 2024

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/11750
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Administrador Único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Administrador Único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Administrador Único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Inbest Retail Parks, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		**11.625.994**	**16.317.040**	**PATRIMONIO NETO**		**10.562.372**	**10.149.130**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 5**	**11.534.148**	**16.175.814**	***FONDOS PROPIOS-***	**Nota 8**	**10.562.372**	**10.149.130**
Terrenos		6.500.000	8.936.000	**Capital**		**8.470.000**	**8.470.000**
Construcciones		5.034.148	7.237.354	**Prima de emisión**	**Nota 8.1**	**300.000**	**300.000**
Inversiones inmobiliaras en curso		-	2.460	**Reservas**	**Nota 8.2**	**1.451.841**	**1.423.528**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 7.1**	**91.846**	**141.226**	**(Acciones y participaciones en patrimonio propias)**	**Nota 8.3**	**(92.400)**	**(92.400)**
Otros activos financieros		91.846	141.226	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**		**(235.129)**	**(235.129)**
				Resultado del ejercicio	**Nota 3**	**668.060**	**283.131**
				PASIVO NO CORRIENTE		**3.838.626**	**5.975.090**
				Deuda a largo plazo-		**3.838.626**	**5.975.090**
				Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	3.675.965	5.753.949
				Otros pasivos financieros	**Nota 9.2**	162.661	221.141
ACTIVO CORRIENTE		**4.261.945**	**1.183.042**	**PASIVO CORRIENTE**		**1.486.941**	**1.375.862**
Anticipo de proveedores		**2.133**	**104.804**	**Deudas a corto plazo-**		**520.449**	**835.089**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**868**	**8.917**	Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	520.449	835.089
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		868	8.034	**Deudas con empresas del Grupo y vinculadas a corto plazo**	**Notas 9 y 12**	**1.907**	**1.907**
Otros créditos con las Administraciones públicas	**Notas 10.1 y 10.2**	-	883	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**964.585**	**538.866**
Inversiones financieras a corto plazo-	**Nota 7.1**	**34.666**	**34.666**	Proveedores, empresas del Grupo y vinculadas	**Notas 9 y 12**	606.766	415.272
Otros activos financieros		34.666	34.666	Acreedores varios	**Nota 9**	89.824	41.433
Periodificaciones a corto plazo		**1.310**	**2.455**	Pasivos por impuesto corriente	**Notas 10.1 y 10.2**	194.270	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**4.222.968**	**1.032.200**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 10.1**	73.725	82.161
TOTAL ACTIVO		**15.887.939**	**17.500.082**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**15.887.939**	**17.500.082**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2023.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2023
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 11.1**	**1.339.230**	**1.283.936**
Prestación de servicios		1.339.230	1.283.936
Otros ingresos de explotación-		**-**	**60.099**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	60.099
Gastos de personal-	**Nota 11.2**	**(43.164)**	**(39.266)**
Sueldos y salarios		(32.500)	(30.001)
Cargas Sociales		(10.664)	(9.265)
Otros gastos de explotación-	**Nota 11.3**	**(686.231)**	**(482.258)**
Servicios exteriores		(524.236)	(302.560)
Tributos		(161.995)	(179.698)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**(326.136)**	**(323.137)**
Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**864.930**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.148.629**	**499.374**
Gastos financieros-	**Nota 9.1**	**(223.575)**	**(139.411)**
Por deudas con terceros		(223.575)	(139.411)
RESULTADO FINANCIERO		**(223.575)**	**(139.411)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**925.054**	**359.963**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 10.3**	(256.994)	(76.832)
BENEFICIO DEL EJERCICIO		**668.060**	**283.131**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2023.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**668.060**	**283.131**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**668.060**	**283.131**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023
B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado Negativo de Ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	**8.470.000**	**300.000**	**1.423.528**	**(92.400)**	**-**	**(235.129)**	**9.865.999**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	283.131	283.131
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(235.129)	235.129	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	**8.470.000**	**300.000**	**1.423.528**	**(92.400)**	**(235.129)**	**283.131**	**10.149.130**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	668.060	668.060
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
- Distribución del resultado (Nota 8.4)	-	-	28.313	-	-	(283.131)	(254.818)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	**8.470.000**	**300.000**	**1.451.841**	**(92.400)**	**(235.129)**	**668.060**	**10.562.372**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

INBEST RETAIL PARKS, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Retail Parks, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A87254322, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 27 de marzo de 2015, número 785 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 33.385, folio 173, hoja M-601009, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en la Calle Serrano 57, 4ª planta, 28006 de Madrid.

Tras la constitución de la Sociedad el 27 de marzo de 2015 bajo la denominación Corpfin Capital Retail Parks, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Retail Parks, S.A. con fecha 26 de septiembre de 2019.

De acuerdo con sus estatutos, el objeto social de la Sociedad consistirá en:

a) La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios, tanto nacionales como extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

b) La prestación de servicios de gestión y administración de sociedades (estén o no por ella participadas) a través de la correspondiente organización de medios materiales y personales, en su caso.

c) La compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos por naturaleza, salvo el arrendamiento financiero e igualmente la promoción, construcción, reforma y rehabilitación de todo tipo de edificaciones, por cuenta propia o ajena.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2023.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023.

2.3 Principios contables no obligatorios

El Administrador Único de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. Adicionalmente, la Sociedad estima la vida útil de sus elementos de inversiones inmobiliarias en el momento de adquisición.

Ciertas políticas contables de la Sociedad requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos, tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda. El cálculo del valor razonable puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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 a las cuentas anuales abreviadas.

2.7 Cambios en criterios contables

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme, no existendo, por tanto operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, habida cuenta del proceso de desinversión de los activos de la Sociedad, el Administrador Único y la Dirección de ésta se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que la misma desarrollará en el futuro.

No obstante, el Administrador Único ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de la misma y ésta presenta una situación financiera y patrimonial que le permitirá hacer frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	**668.060**
A dividendos	668.060

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad ha realizado las siguientes distribuciones de dividendos:

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	254.818	-	3.047.382	4.009.901	5.000.000

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%, mientras que el de las instalaciones incorporadas a las mismas, ha sido del 10%.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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.

En el caso del valor en uso, la Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de dichos activos inmobiliarios con el valor de mercado estimado a través de valoraciones realizadas internamente, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable, mediante descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

En el caso del valor de mercado menos los costes de venta la mejor evidencia, del valor de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades de otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas. Adicional a lo anterior, en la identificación del valor de los activos se ha tenido en consideración los compromisos firmes de venta acordados por parte de la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del 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 del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

   Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

   i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

   ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este hecho, el registro del deterioro se realiza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que éste se identifica.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

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

4.8 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, diferencia entre:

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

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

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

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

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

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2023 y 2022, ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2023:

	Saldo a 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo a 31.12.2023
Coste:				
Terrenos	8.936.000	-	(2.436.000)	6.500.000
Construcciones	8.232.113	2.000	(2.151.728)	6.082.385
Inmovilizado en curso	2.460	-	(2.460)	-
Total coste	**17.170.573**	**2.000**	**(4.590.188)**	**12.582.385**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(994.759)	(326.136)	272.658	(1.048.237)
Total amortización acumulada	**(994.759)**	**(326.136)**	**272.658**	**(1.048.237)**
Inversiones inmobiliarias netas	**16.175.814**	**(324.136)**	**(4.317.530)**	**11.534.148**

Ejercicio 2022:

	Saldo a 31.12.2021	Adiciones/ Dotaciones	Saldo a 31.12.2022
Coste:			
Terrenos	8.936.000	-	8.936.000
Construcciones	8.141.154	90.959	8.232.113
Inmovilizado en curso	2.460	-	2.460
Total coste	**17.079.614**	**90.959**	**17.170.573**
Amortización acumulada:			
Construcciones	(671.622)	(323.137)	(994.759)
Total amortización acumulada	**(671.622)**	**(323.137)**	**(994.759)**
Inversiones inmobiliarias netas	**16.407.992**	**(232.178)**	**16.175.814**

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Las adiciones del ejercicio 2022 se correspondían, principalmente, con los importes asociados a las reformas realizadas en los inmuebles Carcaixent (Valencia) y Barajas (Madrid).

En este sentido, como consecuencia del proceso de desinversión aprobado por la Dirección de la Sociedad, con fecha 27 de diciembre de 2023 se ha formalizado bajo escritura pública la venta del parque de medianas de Carcaixent situado en Valencia por importe de 5.180.000 euros a un tercero independiente, lo que ha proporcionado a la Sociedad un beneficio de 864.930 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Asimismo, en unidad de acto la Sociedad ha amortizado el nominal y los intereses del préstamo concedido por Bankinter para la adquisición del citado activo, cuyo importe pendiente a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 1.888.419 euros (Nota 9.1).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas el Administrador Único y la Dirección de la Sociedad no han inicio un plan activo de venta correspondiente a único activo que mantiene en propiedad situado en Barajas (Madrid).

El detalle de la superficie bruta alquilable y el porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2023:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	% ocupación
Parque de medianas Barajas (Madrid)	9.286	100%

Ejercicio 2022:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	% ocupación
Parque de medianas Carcaixent (Valencia)	4.763	100%
Parque de medianas Barajas (Madrid)	9.286	100%

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de las rentas provenientes de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad ascienden a 1.339.230 euros (1.283.936 euros en 2022) (Nota 11.1).

El valor neto en libros de las inversiones inmobiliarias, desglosado por activos, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	31.12.2023	31.12.2022
Caicaixent (Valencia)	-	4.358.104
Barajas (Madrid)	11.534.148	11.815.250
Anticipo Cerdeño (Oviedo)	-	2.460
Total	**11.534.148**	**16.175.814**

En relación con los activos anteriores, el Administrador Único ha evaluado su recuperabilidad sobre la base de los flujos de caja esperados preparados por la Dirección de la Sociedad, no identificando indicador de deterioro a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, tal y como se indica en la Nota 9.1, el inmueble ubicado en Barajas (Madrid) se encuentra en garantía hipotecaria de un préstamo concedido por Abanca cuyo importe nominal pendiente a 31 de diciembre de 2023 asciende a 4.196.414 euros (4.704.794 euros a 31 de diciembre de 2022) neto de gastos de formalización.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Administrador Único de la Sociedad estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS

6.1 Arrendamiento operativo

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta años de obligado cumplimiento, repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	Euros	
Cuotas Mínimas	31.12.2023	31.12.2022
Menos de un año	967.463	1.404.239
Entre uno y cinco años	1.293.142	2.960.378
Más de cinco años	-	429.037
Total	**2.260.605**	**4.793.654**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más relevantes que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2023 son contratos del parque de medianas situado en Barajas (Madrid) firmados entre 2015 y 2019 siendo los 5 primeros años de obligado cumplimiento y con una duración media de 20 años, habiendo vendido en el mes de diciembre de 2023 el parque de medianas situado en Carcaixent (Valencia) (Nota 5), motivo por el cual ha disminuido el importe de las cuotas de arrendamiento futuras.

Por su parte durante el mes de julio de 2022, se produjo una rotación de inquilinos en el parque comercial de Barajas (Madrid), de manera que se resolvió un contrato de arrendamiento firmado el 23 de octubre de 2018 y se firmó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 27 de junio de 2022. Dicho contrato tiene una duración de 20 años, siendo los 4 primeros de obligado cumplimiento.

Asimismo, en su posición de arrendatario, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2023	2022
Menos de un año	6.094	8.885
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Total	**6.094**	**8.885**

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas como gasto en los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes (en euros):

	2023	2022
Cuotas de subarriendo	6.094	8.885
Total neto	**6.094**	**8.885**

En su posición de arrendatario, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 4, cuya superficie abarca aproximadamente 10 metros cuadrados, sita en Madrid.

El contrato de arrendamiento se inició el 1 de marzo de 2020 con una duración de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

7. INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 Inversiones financieras a largo y corto plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo y corto plazo" se recoge, al 31 de diciembre de 2023, un importe de 112.666 euros (162.046 euros a 31 de diciembre de 2022), correspondientes principalmente a las fianzas recibidas de los locales comerciales arrendados y depositadas por la Sociedad ante los organismos autonómicos competentes.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad únicamente cuenta con las fianzas de los locales comerciales arrendados del parque de medianas situado en Barajas (Madrid) ya que tras la formalización de la venta del inmueble situado en Carcaixent (Valencia) con fecha 27 de diciembre de 2023, la Sociedad ha traspasado las mismas al nuevo propietario (Nota 5).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registra en este epígrafe las imposiciones financieras en garantía al préstamo hipotecario que mantiene con la entidad financiera Abanca por importe de 13.846 euros.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 8.470.000 euros, representado por 8.470.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Del total de los accionistas, solo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 13,64%.

8.1 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúe el patrimonio neto de la Sociedad por debajo de la mitad del capital social.

El importe de la prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de 300.000 euros.

8.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance 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, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida. El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.451.841 euros (1.423.528 euros a 31 de diciembre de 2022).

8.3 Acciones propias

El 16 de enero de 2019, el Administrador Único de la Sociedad autorizó la adquisición mediante compraventa de 38.500 acciones, representativas de un 0,48% del capital, por un precio por acción de 2,40 euros, por un importe total de 92.400 euros.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las acciones en patrimonio propias ascienden a 92.400 euros.

8.4 Dividendo a cuenta

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha distribuido dividendos a cuenta.

Con fecha 27 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo por importe de 254.818 euros con cargo al resultado del ejercicio 2022, habiendo realizado la Sociedad el pago de dicho dividendo en la misma fecha.

El movimiento acontecido durante el ejercicio 2023 en el patrimonio neto de la Sociedad, se encuentra detallado de forma voluntaria como un estado financiero independiente.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros a largo y corto plazo" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	31.12.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	3.675.965	5.753.949
Otras deudas a largo plazo (Nota 9.2)	162.661	221.141
Total largo plazo	**3.838.626**	**5.975.090**
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	520.449	835.089
Deudas con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 12)	1.907	1.907
Proveedores empresas del Grupo y vinculadas (Nota 12)	606.766	415.272
Acreedores varios (Nota 9.3)	89.824	41.433
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	267.995	82.161
Total corto plazo	**1.486.941**	**1.375.862**
Total deuda	**5.325.567**	**7.350.952**

9.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo" a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2023:

	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Préstamo Abanca	520.449	529.630	538.793	548.481	2.095.188	4.232.541
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(13.384)	(36.127)
Total	**520.449**	**522.049**	**531.212**	**540.900**	**2.081.804**	**4.196.414**

Ejercicio 2022:

	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Préstamo Bankinter	323.662	334.830	341.554	348.414	535.784	1.884.244
Préstamo Abanca	511.427	520.449	529.630	538.793	2.648.562	4.748.861
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(21.324)	(44.067)
Total	**835.089**	**847.698**	**863.603**	**879.626**	**3.163.022**	**6.589.038**

Préstamo Bankinter

Con fecha 2 de junio de 2017, la Sociedad firmó un crédito hipotecario con la entidad financiera Bankinter de cara a conseguir fondos para la edificación de sus parcelas, ejerciendo el activo de Carcaixent como objeto de la garantía. El vencimiento de este préstamo, que contaba con un periodo de carencia de 12 meses, está fijado el 2 de junio de 2027.

Con fecha 28 de mayo de 2020, la Sociedad firmó una adenda mediante la cual se amplió el plazo de vencimiento al 2 de junio de 2028 y se estableció un periodo de carencia hasta el 2 de mayo de 2021.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía pendiente de pago un importe de 1.884.244 euros, de los cuales 323.662 euros se encontraban clasificados al corto plazo. En este sentido, tras la venta del activo inmobiliario en garantía de dicho préstamo el 27 de diciembre de 2023, la Sociedad ha amortizado la totalidad del préstamo, no quedando importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2023 (Nota 5).

Los gastos financieros derivados de dicho préstamo han ascendido durante el ejercicio 2023 a 70.620 euros (37.563 euros en el ejercicio 2022), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Préstamo Abanca

Con fecha 15 de julio de 2019, la Sociedad firmó un crédito hipotecario con la entidad financiera Abanca de cara a conseguir fondos para la edificación de sus parcelas, ejerciendo el activo de Barajas como objeto de la garantía. El vencimiento de este préstamo está fijado el 1 de agosto de 2031.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023 asciende a 4.196.414 euros (4.704.794 euros a 31 de diciembre de 2022) neto de gastos de formalización, de los cuales 520.449 euros (511.427 euros a 31 de diciembre de 2022) vencen en el corto plazo.

Los gastos financieros derivados de dicho préstamo han ascendido durante el ejercicio 2023 a 152.955 euros (101.848 euros en el ejercicio 2022), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Dichos gastos incluyen gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2023 por 7.940 euros (8.117 euros en el ejercicio 2022).

9.2 Otras deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otras deudas a largo y corto plazo" se corresponde con las fianzas recibidas por los operadores de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2023, el importe asciende a 162.661 euros (221.141 euros a 31 de diciembre de 2022).

9.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	29	35

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente (en euros):

	31.12.2023	31.12.2022
Saldos deudores:		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	-	883
Total	-	**883**
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	194.270	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	71.445	60.849
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.318	1.364
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	962	948
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	19.000
Total	**267.995**	**82.161**

10.2 Conciliación entre el resultado contable antes de impuestos, la base imponible y la cuota a cobrar / (pagar) por el Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente (en euros):

	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	**925.054**	**359.963**
Diferencias permanentes	102.923	10.753
Base imponible fiscal previa	**1.027.977**	**370.716**
Compensación de Bases Imponibles Negativas	-	(63.388)
Base imponible fiscal	**1.027.977**	**307.328**
Tipo de gravamen (25%)	(256.994)	(76.832)
Cuota íntegra	**(256.994)**	**(76.832)**
Retenciones y pagos a cuenta	62.724	77.715
Impuesto a cobrar / (pagar) por Impuesto sobre Sociedades	**(194.270)**	**883**

Las diferencias permanentes de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden principalmente con los deterioros registrados por la Sociedad de ejercicios anteriores.

Adicionalmente, destacar que la compensación de las bases imponibles negativas aplicadas durante el ejercicio 2022 se correspondían con las de bases imponibles negativas no registradas generadas en el ejercicio 2021.

10. 3 Conciliación entre el resultado contable y gasto/ingreso por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto/ingreso por Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	925.054	359.963
Diferencias permanentes	102.671	10.753
Base imponible fiscal previa	**1.027.977**	**370.716**
Compensación de Bases Imponibles Negativas	-	(63.388)
Base imponible fiscal	**1.027.977**	**307.328**
Tipo de gravamen (25%)	(256.994)	(76.832)
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por Impuesto sobre Sociedades	**(256.994)**	**(76.832)**

10.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

El Administrador Único de la Sociedad considera 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registran los ingresos derivados de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5.

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2023 y 2022 presenta la siguiente composición (en euros):

Actividad	**2023**	**2022**
Prestación de servicios (arrendamiento)	1.339.230	1.283.936
Total ingresos	**1.339.230**	**1.283.936**

El detalle de este epígrafe, por parque comercial, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

Promoción	**2023**	**2022**
Carcaixent (Valencia)	430.263	411.284
Barajas (Madrid)	908.967	872.652
Total ingresos	**1.339.230**	**1.283.936**

La facturación de la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022 se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

11.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2023 y 2022 presenta la siguiente composición (en euros):

	2023	**2022**
Sueldos y salarios	32.500	30.001
Seguridad social a cargo de la empresa	10.664	9.265
Total ingresos	**43.164**	**39.266**

La plantilla media y de cierre de los ejercicios 2023 y 2022 de la Sociedad se corresponde únicamente con una persona de categoría administrativa y sin discapacidad alguna.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente (euros):

	2023	**2022**
Refacturación de Gastos a inquilinos	(84.960)	(83.948)
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	6.094	8.885
Servicios profesionales independientes (Nota 12)	444.982	327.047
Primas de seguro	4.644	4.966
Servicios bancarios	6.033	5.505
Suministros	12.647	11.522
Otros Servicios	134.796	28.583
Tributos	161.995	179.698
Total	**686.231**	**482.258**

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye en 2023 un importe de 309.748 euros (237.120 euros en 2022) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 21 de abril de 2016 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (Nota 12).

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas estatutarias y a otros servicios de verificación prestados por el auditor Deloitte, S.L. han ascendido a 22.059 euros. No se han devengado gastos por otros servicios diferentes a los de auditoría.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2023:

	Saldos		Trasacciones
	Deudas con empresas del Grupo	Acrredores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	1.907	606.766	309.748
Total	**1.907**	**606.766**	**309.748**

Ejercicio 2022:

	Saldos		Trasacciones
	Deudas con empresas del Grupo	Acrredores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	1.907	415.272	237.120
Total	**1.907**	**415.272**	**237.120**

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se subrogó en la posición contractual de Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en el marco de la compraventa de negocio realizada entre ambas sociedades. Como consecuencia, a partir del 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se constituye como Sociedad Gestora. Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 21 de abril de 2016 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión, que ya ha finalizado, el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión Inbest Retail Parks, S.A.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores comentados, la Sociedad no ha registrado ningún gasto por este concepto ni en 2023 ni en 2022, al haber finalizado el periodo de inversión.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. Por este concepto, la Sociedad ha registrado un gasto por un importe de 119.748 euros en el ejercicio 2023 (237.120 euros en 2022).

Comisión de estructuración:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como retribución por los servicios de estructuración de las operaciones, una comisión del 0,25% sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa y arrendamiento del activo de cada Inversión. Esta comisión es calculada al realizar la Inversión y ajustada al finalizar el desarrollo del proyecto, en caso de que el coste de adquisición final varíe. Por este concepto, la Sociedad no ha registrado ningún gasto en el ejercicio 2023 ni en 2022.

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 21 de abril del 2015 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. el 20% de los Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando (i) hayan reembolsado a los accionistas los compromisos totales de inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos compromisos totales de inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora percibirá el 70% de la Comisión de Éxito que correspondiese de cada operación de desinversión en el momento en que se perfeccione y la Sociedad cobre el importe de la venta. El 30% restante, quedará pendiente hasta que concluyan la totalidad de las desinversiones que deba llevar a cabo la Sociedad Gestora.

De acuerdo al plan de negocio de la Sociedad, la Dirección considera que se cumplirán las condiciones arriba descritas y que la Sociedad será capaz de devolver los compromisos totales de inversión y obtener una rentabilidad mínima del 7% sobre los mismos. En ese sentido, durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha registrado un gasto por importe de 190.000 euros que se encuentra pendiente de pago a 31 de diciembre de 2023 registrado en la partida "Proveedores, empresas del Grupo y vinculadas" del balance abreviado.

Por su parte, durante el ejercicio 2022 la Dirección de la Sociedad no registró importe alguno correspondiente al devengo de la comisión de éxito.

13.1 Retribuciones al Administrador Único y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o seguros de responsabilidad civil. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

En 2023 y 2022, la Sociedad no pagó ningún importe en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad.

Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en los ejercicios 2023 y 2022 por el Administrador Único de la Sociedad sin percibir retribución alguna por ellas.

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administrador Único de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2023 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo que se muestra en el balance abreviado que no cuenta con restricciones, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Por su parte, el riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a su deuda financiera, la cual se muestra neta de provisiones por insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, ésta estima que tiene suficiente capacidad para afrontar sus compromisos presentes y futuros en los próximos doce meses. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta en relación con los préstamos con entidades de crédito que financian activos a largo plazo a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja.

En este sentido, la Sociedad realiza un seguimiento constante de la evolución de los tipos de interés con el objetivo de anticiparse a cualquier variación. El análisis de sensibilidad del impacto en resultados ante una variación del Euribor de 100, 200 y 300 puntos básicos, donde la Sociedad tiene exposición al cierre del ejercicio, sería el siguiente, aproximadamente (en euros):

Variación en Puntos Básicos	Impacto en Resultados
+300 pb	(126.982)
+200 pb	(84.654)
+100 pb	(42.327)

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de enero de 2024 el Administrador Único de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2023 por importe de 575.000 euros, el cual ha sido pagado a los accionistas de la Sociedad en la misma fecha.

Por su parte, en la reunión de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 8 de febrero de 2024 se ha aprobado la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores que ascienden a un importe de 235.129 euros con cargo a la prima de emisión de la Sociedad que asciende a 300.000 euros, quedando a la fecha la prima de emisión reducida hasta un importe de 64.871 euros. Dicha prima de emisión ha sido distribuida en forma de dividendo extraordinario en el mismo acto.

Asimismo, se ha aprobado la reducción del capital social de la Sociedad hasta el importe de 5.759.600 euros, es decir, reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de 2.710.400 euros. Dicha reducción se ha realizado reduciendo el valor nominal de cada una de las acciones de la Sociedad en un importe de 0,32 euros, pasando a fijarse el valor nominal de las acciones desde un importe de 1 euros al valor nominal actual de 0,68 euros por acción.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se han producido hechos posteriores significativos que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria abreviada.

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2023

El Administrador Único de Inbest Retail Parks, S.A, con fecha 27 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 27 de marzo de 2024

Fdo. Francisco Javier Basagoiti Miranda
Administrador Único

Inbest Retail Parks, S.A.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, junto con el informe de auditoría independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Inbest Retail Parks, S.A., por encargo del Administrador Único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Inbest Retail Parks, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valor recuperable de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se describe en la Nota 5 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2022 inmuebles destinados a su arrendamiento registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto por importe de 16.176 miles de euros.

La Sociedad registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición, minorado por amortizaciones y deterioros necesarios en caso de que su importe recuperable fuera inferior. La Sociedad calcula el valor recuperable de sus activos inmobiliarios como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La valoración de los activos inmobiliarios representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria,
- el valor residual del activo al final del periodo de proyección,
- la tasa de salida "exit yield", y
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización.

Adicionalmente, pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en el valor recuperable de las inversiones mantenidas por la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección de la Sociedad sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, hemos obtenido y analizado los cálculos realizando una revisión aritmética de los mismos, así como realizado de análisis de sensibilidad al respecto de las citadas principales hipótesis.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El Administrador Único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Administrador Único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Administrador Único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Ignacio Alcaraz Elorrieta
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

26 de mayo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/12794
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Administrador Único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Administrador Único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Administrador Único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Inbest Retail Parks, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2022	31.12.2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		**16.317.040**	**16.552.194**	**PATRIMONIO NETO**		**10.149.130**	**9.865.999**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 5**	**16.175.814**	**16.407.992**	***FONDOS PROPIOS-***	**Nota 8**	**10.149.130**	**9.865.999**
Terrenos		8.936.000	8.936.000	**Capital**		**8.470.000**	**8.470.000**
Construcciones		7.237.354	7.469.532	**Prima de emisión**	**Nota 8.1**	**300.000**	**300.000**
Inversiones inmobiliaras en curso		2.460	2.460	**Reservas**	**Nota 8.2**	**1.423.528**	**1.423.528**
Inversiones financieras a largo plazo-	**Nota 7.1**	**141.226**	**144.202**	**(Acciones y participaciones en patrimonio propias)**		**(92.400)**	**(92.400)**
Otros activos financieros		141.226	144.202	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**		**(235.129)**	**-**
				Resultado del ejercicio	**Nota 3**	**283.131**	**(235.129)**
				PASIVO NO CORRIENTE		**5.975.090**	**6.636.554**
				Deuda a largo plazo-		**5.975.090**	**6.636.554**
				Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	5.753.949	6.463.097
				Otros pasivos financieros	**Nota 9.2**	221.141	173.457
ACTIVO CORRIENTE		**1.183.042**	**1.520.615**	**PASIVO CORRIENTE**		**1.375.862**	**1.570.256**
Anticipo de proveedores		**104.804**	**234.148**	**Deudas a corto plazo-**		**835.089**	**944.102**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**8.917**	**12.453**	Deudas con entidades de crédito	**Nota 9.1**	835.089	944.102
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.034	2.278	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**	**Nota 12**	**1.907**	**-**
Otros créditos con las Administraciones públicas	**Notas 10.1 y 10.2**	883	10.175	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**538.866**	**626.154**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 12**	**-**	**57.632**	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	**Nota 12**	415.272	475.279
Inversiones financieras a corto plazo-	**Nota 7.1**	**34.666**	**43.442**	Acreedores varios	**Nota 9.3**	41.433	147.481
Otros activos financieros		34.666	43.442	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 10.1**	82.161	3.394
Periodificaciones a corto plazo		**2.455**	**2.396**				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**1.032.200**	**1.170.544**				
TOTAL ACTIVO		**17.500.082**	**18.072.809**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**17.500.082**	**18.072.809**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2022

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2022
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 11.1**	**1.283.936**	**1.007.462**
Prestación de servicios		1.283.936	1.007.462
Otros ingresos de explotación-		**60.099**	**-**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		60.099	-
Gastos de personal-	**Nota 11.2**	**(39.266)**	**(50.404)**
Sueldos y salarios		(30.001)	(38.440)
Cargas Sociales		(9.265)	(11.964)
Otros gastos de explotación-	**Nota 11.3**	**(482.258)**	**(754.107)**
Servicios exteriores		(302.560)	(532.028)
Tributos		(179.698)	(222.079)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**(323.137)**	**(282.191)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**499.374**	**(79.240)**
Ingresos financieros-		**-**	**4.949**
Por créditos con terceros		-	4.949
Gastos financieros-	**Nota 9.1**	**(139.411)**	**(160.838)**
Por deudas con terceros		(139.411)	(160.838)
RESULTADO FINANCIERO		**(139.411)**	**(155.889)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**359.963**	**(235.129)**
Impuesto sobre beneficios	**Nota 10.3**	(76.832)	-
BENEFICIO DEL EJERCICIO		**283.131**	**(235.129)**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2022

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**283.131**	**(235.129)**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	**-**	**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**283.131**	**(235.129)**

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022

INBEST RETAIL PARKS, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado Negativo de Ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	8.470.000	3.000.000	1.240.487	(92.400)	-	1.830.423	(1.300.000)	13.148.510
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(235.129)	-	(235.129)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto								
- Distribución del resultado	-	-	183.041	-	-	(1.830.423)	1.300.000	(347.382)
- Dividendos (Notas 3 y 8)	-	(2.700.000)	-	-	-	-	-	(2.700.000)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	8.470.000	300.000	1.423.528	(92.400)	-	(235.129)	-	9.865.999
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	283.131	-	283.131
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto								
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(235.129)	235.129	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	8.470.000	300.000	1.423.528	**(92.400)**	(235.129)	283.131	-	10.149.130

Las Notas 1 a 16 incluidas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022

INBEST RETAIL PARKS, S.A.
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Inbest Retail Parks, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A87254322, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 27 de marzo de 2015, número 785 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 33.385, folio 173, hoja M-601009, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Serrano 57, 4ª planta, 28006 de Madrid.

Tras la constitución de la Sociedad el 27 de marzo de 2015 bajo la denominación Corpfin Capital Retail Parks, S.A., la misma pasó a denominarse Inbest Retail Parks, S.A. con fecha 26 de septiembre de 2019.

De acuerdo con sus estatus, el objeto social de la Sociedad consistirá en:

a) La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios, tanto nacionales como extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

b) La prestación de servicios de gestión y administración de sociedades (estén o no por ella participadas) a través de la correspondiente organización de medios materiales y personales, en su caso.

c) La compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos por naturaleza, salvo el arrendamiento financiero e igualmente la promoción, construcción, reforma y rehabilitación de todo tipo de edificaciones, por cuenta propia o ajena.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.

- 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.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2022.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2022.

2.3 Principios contables no obligatorios

El Administrador Único de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022. Sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. Adicionalmente, la Sociedad estima la vida útil de sus elementos de inversiones inmobiliarias en el momento de adquisición.

Ciertas políticas contables de la Sociedad requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos, tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda. El cálculo del valor razonable puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2021 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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 a las cuentas anuales abreviadas.

2.7 Cambios en criterios contables

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existendo, por tanto operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

2.9 Impacto en los estados financieros abreviados de la invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. El Administrador Único de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, ha considerado que esta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros abreviados ya que la totalidad de las operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que pudieran verse afectas por cortes de suministros.

Sin prejuicio de ello, dada la incertidumbre y volatibilidad geopolítica existente y sus posibles impactos en la economía global, así como en los precios de la energía, transporte, productos y materias primas y costes financieros y del capital, el Administrador Único y la Dirección de la Sociedad han puesto en marcha un detallado sistema de monitorización, evaluación y mitigación de los riesgos y están realizado una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

2.10 Principio de gestión continuada

Tal y como se indica en la Nota 5, durante el mes de febrero de 2022 la Dirección de la Sociedad ha aprobado un plan de desinversión firme de los activos inmobiliarios. En estas circunstancias, el Administrador Único se encuentra evaluando distintos alternativas acerca de la actividad que la Sociedad desarrollará en el futuro.

No obstante lo anterior, el Administrador Único ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que: (i) a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de la misma y (ii) aunque al cierre del ejercicio 2022 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 192.820 euros (49.641 euros al cierre del ejercicio 2021), los flujos de caja que prevé generar la Sociedad en la desinversión de los activos permitrán a ésta hacer frente a sus obligaciones presentes y futuras de los próximos doce meses, considerando adicionalmente que parte significativa de los pasivos corrientes se mantienen con empresas del Grupo y asociadas.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Administrador Único de la Sociedad propondrá a la Junta General de Socios la distribución del resultado del ejercicio de la siguiente manera:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado	283.131
Distribución:	
A reserva legal	28.313
A dividendos	254.818

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad ha realizado las siguientes distribuciones:

	Euros				
	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendos distribuidos	-	3.047.382	4.009.901	5.000.000	-

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%, mientras que el de las instalaciones incorporadas a las mismas, ha sido del 10%.

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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.

En el caso del valor en uso, la Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de dichos activos inmobiliarios con el valor de mercado estimado a través de valoraciones realizadas internamente, y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable, mediante descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales.

En el caso del valor de mercado menos los costes de venta la mejor evidencia, del valor de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades de otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas. Adicional a lo anterior, en la identificación del valor de los activos se ha tenido en consideración los compromisos firmes de venta acordados por parte de la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del 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 del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.3 Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Préstamos y partidas a cobrar

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

   Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

   i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

   ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este hecho, el registro del deterioro se realiza en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que éste se identifica.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.4 Pasivos financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros conforme al cambio introducido en el Plan General Contable, ocurrido el pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021.

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

4.6 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

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

4.8 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, diferencia entre:

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

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

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

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

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

4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.11 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2022 y 2021, ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2022:

	Saldo al 31.12.2021	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31.12.2022
Coste:			
Terrenos	8.936.000	-	8.936.000
Construcciones	8.141.154	90.959	8.232.113
Inmovilizado en curso	2.460	-	2.460
Total coste	**17.079.614**	**90.959**	**17.170.573**
Amortización acumulada:			
Construcciones	(671.622)	(323.137)	(994.759)
Total amortización acumulada	**(671.622)**	**(323.137)**	**(994.759)**
Inversiones inmobiliarias netas	**16.407.992**	**(232.178)**	**16.175.814**

Ejercicio 2021:

	Saldo al 31.12.2020	Adiciones/ Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31.12.2021
Coste:				
Terrenos	8.936.000	-	-	8.936.000
Construcciones	7.832.024	109.130	200.000	8.141.154
Inmovilizado en curso	202.460	-	(200.000)	2.460
Total coste	**16.970.484**	**109.130**	**-**	**17.079.614**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(389.431)	(282.191)	-	(671.622)
Total amortización acumulada	**(389.431)**	**(282.191)**	**-**	**(671.622)**
Inversiones inmobiliarias netas	**16.581.053**	**(173.061)**	**-**	**16.407.992**

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

En este sentido, durante el mes de febrero de 2022 la Dirección de la Sociedad ha aprobado un plan de desinversión firme de los activos inmobiliarios, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se ha iniciado un plan activo de venta de los mismos (Nota 2.10).

Las adiciones del ejercicio 2022 y 2021 se corresponden, principalmente, con los importes asociados a las reformas realizadas en los inmuebles Carcaixent (Valencia) y Barajas (Madrid).

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Valencia.

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación es el siguiente:

	Superficie bruta alquilable (m^2)	% ocupación
Parque de medianas Caicaixent (Valencia)	9.781	100%
Parque de medianas Barajas (Madrid)	7.861	100%

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de las rentas provenientes de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad ascienden a 1.283.936 euros (1.007.462 euros en 2021, véase Nota 11.1).

El valor neto en libros de las inversiones inmobiliarias, desglosado por activos, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	31.12.2022	31.12.2021
Caicaixent (Valencia)	4.358.104	4.385.539
Barajas (Madrid)	11.815.250	12.019.993
Anticipo Cerdeño (Oviedo)	2.460	2.460
Total	**16.175.814**	**16.407.992**

En relación con los activos anteriores, el Administrador Único ha evaluado su recuperabilidad sobre la base de los flujos de caja esperados preparados por la Dirección de la Sociedad, no identificando indicador de deterioro a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, tal y como se indica en la Nota 9.1, los activos inmobiliarios con garantía hipotecaria son los siguientes:

- El inmueble ubicado en Carcaixent, en Valencia, el cual responde de un préstamo concedido por Bankinter cuyo nominal pendiente a 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.888.419 euros. (véase Nota 9.1).

- El inmueble ubicado en Barajas, en Madrid, que garantiza un préstamo con Abanca cuyo importe nominal pendiente asciende a 4.700.619 euros (neto de los 43.531 euros de gastos de formalización). (véase Nota 9.1).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Administrador Único de la Sociedad estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS

6.1 Arrendamiento operativo

A cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos	Euros	
Cuotas Mínimas	31.12.2022	31.12.2021
Menos de un año	1.404.239	1.335.888
Entre uno y cinco años	2.960.378	3.278.928
Más de cinco años	429.037	-
Total	**4.793.654**	**4.614.816**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más relevantes que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 son contratos firmados entre 2015 y 2019 siendo los 5 primeros años de obligado cumplimiento y con una duración media de 20 años.

Durante el mes de julio de 2022, se ha producido una rotación de inquilinos en el parque comercial de Barajas (Madrid), de manera que se ha resuelto un contrato de arrendamiento firmado el 23 de octubre de 2018 y se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 27 de junio de 2022. Dicho contrato tiene una duración de 20 años, siendo los 4 primeros de obligado cumplimiento.

Asimismo, en su posición de arrendatario, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2022	2021
Menos de un año	8.885	1.129
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
Total	**8.885**	**1.129**

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas como gasto en los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes (en euros):

	2022	2021
Cuotas de subarriendo	8.885	1.129
Total neto	**8.885**	**1.129**

En su posición de arrendatario, el contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 4, cuya superficie abarca aproximadamente 10 metros cuadrados, sita en Madrid.

El contrato de arrendamiento se inició el 1 de marzo de 2020 con una duración de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

7. INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 Inversiones financieras a largo y corto plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo y corto plazo" se recoge, al 31 de diciembre de 2022, un importe de 162.046 euros (160.948 euros a 31 de diciembre de 2021), correspondientes principalmente a las fianzas recibidas de los locales comerciales arrendados y depositadas por la Sociedad ante los organismos autonómicos competentes.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad registra en este epígrafe las imposiciones financieras en garantía a los préstamos hipotecarios que mantiene con diferentes entidades financieras por importe de 13.846 euros y 26.696 euros, respectivamente.

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 8.470.000 euros, representado por 8.470.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Del total de los accionistas, solo Finmaser Diversificación, S.L. posee un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad, con un 13,64%.

8.1 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúe el patrimonio neto de la Sociedad por debajo de la mitad del capital social.

Con fecha 29 de enero de 2021 la Junta Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión de la Sociedad por importe de 2.700.00 euros. El presente reparto quedó totalmente satisfecho el 29 de enero de 2021.

El importe de la prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 es de 300.000 euros (300.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

8.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance 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, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra totalmente constituida. El importe de la reserva legal a 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 1.423.528 euros.

8.3 Acciones propias

El 16 de enero de 2019, el Administrador Único de la Sociedad autorizó la adquisición mediante compraventa de 38.500 acciones, representativas de un 0,48% del capital, por un precio por acción de 2,40 euros, por un importe total de 92.400 euros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las acciones en patrimonio propias ascienden a 92.400 euros.

8.4 Dividendo a cuenta

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha repartido dividendos.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo complementario por importe de 347.882 euros. El pago de dicho dividendo a sus accionistas se realizó el 29 de junio de 2021.

El movimiento acontecido durante el ejercicio 2022 en el patrimonio neto de la Sociedad, se encuentra detallado de forma voluntaria como un estado financiero independiente.

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros a largo y corto plazo" al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	31.12.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	5.753.949	6.463.097
Otras deudas a largo plazo (Nota 9.2)	221.141	173.457
Total largo plazo	**5.975.090**	**6.636.554**
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)	835.089	944.102
Deudas con empresas del Grupo	1.907	-
Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 12)	415.272	475.279
Acreedores varios (Nota 9.3)	41.433	147.481
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10.1)	82.161	3.394
Total corto plazo	**1.375.862**	**1.570.256**
Total deuda	**7.350.952**	**8.206.810**

9.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo" a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2022:

	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Préstamo Bankinter	323.662	334.830	341.554	348.414	535.784	1.884.244
Préstamo Abanca	511.427	520.449	529.630	538.793	2.648.562	4.748.861
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(21.324)	(44.067)
Total	**835.089**	**847.698**	**863.603**	**879.626**	**3.163.022**	**6.589.038**

Ejercicio 2021:

	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Préstamo Bankinter	323.258	331.572	335.854	341.608	879.845	2.212.137
Préstamo Abanca	620.844	519.506	520.437	519.506	3.066.417	5.246.710
Gastos formalización deudas Abanca	-	(7.581)	(7.581)	(7.581)	(28.905)	(51.648)
Total	**944.102**	**843.497**	**848.710**	**853.533**	**3.917.357**	**7.407.199**

Préstamo Bankinter

Con fecha 2 de junio de 2017, la Sociedad firmó un crédito hipotecario con la entidad financiera Bankinter de cara a conseguir fondos para la edificación de sus parcelas, ejerciendo el activo de Carcaixent como objeto de la garantía. El vencimiento de este préstamo, que contaba con un periodo de carencia de 12 meses, está fijado el 2 de junio de 2027.

Con fecha 28 de mayo de 2020, la Sociedad firmó una adenda mediante la cual se amplió el plazo de vencimiento al 2 de junio de 2028 y se estableció un periodo de carencia hasta el 2 de mayo de 2021.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.884.244 euros (2.212.137 euros a 31 de diciembre de 2021), de los cuales 323.662 euros (323.258 euros a 31 de diciembre de 2021) vencen en el corto plazo.

Los gastos financieros derivados de dicho préstamo han ascendido durante el ejercicio 2022 a 37.563 euros (53.522 euros en el ejercicio 2021), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Dichos gastos incluían gastos de formalización de deuda que fueron imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas hasta el ejercicio 2021 por importe de 13.532 euros.

Préstamo Abanca

Con fecha 15 de julio de 2019, la Sociedad firmó un crédito hipotecario con la entidad financiera Abanca de cara a conseguir fondos para la edificación de sus parcelas, ejerciendo el activo de Barajas como objeto de la garantía. El vencimiento de este préstamo está fijado el 1 de agosto de 2031.

El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2022 asciende a 4.704.794 euros (5.195.062 euros a 31 de diciembre de 2021) (neto de los 44.067 euros de gastos de formalización de deuda), de los cuales 511.427 euros (620.844 euros a 31 de diciembre de 2021) vencen en el corto plazo.

Los gastos financieros derivados de dicho préstamo han ascendido durante el ejercicio 2022 a 101.848 euros (106.857 euros en el ejercicio 2021), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. Dichos gastos incluyen gastos de formalización de deuda imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2022 por 8.117 euros (9.901 euros en el ejercicio 2021).

9.2 Otras deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otras deudas a largo y corto plazo" se corresponde con las fianzas recibidas por los operadores de los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2022, el importe asciende a 221.141 euros (173.457 euros a 31 de diciembre de 2021).

9.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	35	40

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, que modificó la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en euros):

	31.12.2022	31.12.2021
Saldos deudores:		
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	10.175
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	883	-
Total	**883**	**10.175**
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	60.849	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones	1.364	2.244
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	948	1.150
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	19.000	-
Total	**82.161**	**3.394**

10.2 Conciliación entre el resultado contable antes de impuestos, la base imponible y la cuota a cobrar / (pagar) por el Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente (en euros):

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	**359.963**	**(235.129)**
Diferencias permanentes	10.753	171.741
Base imponible fiscal previa	**370.716**	**(63.388)**
Compensación de BINs	(63.388)	-
Base imponible fiscal	**307.328**	**-**
Tipo de gravamen (25%)	(76.832)	-
Cuota íntegra	**(76.832)**	**-**
Retenciones y pagos a cuenta	77.715	-
Impuesto a cobrar / (pagar) por Impuesto sobre Sociedades	**883**	**-**

Las diferencias permanentes de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden principalmente con los deterioros registrados por la Sociedad sobre anticipos de proveedores.

Adicionalmente, destacar que la compensación de BINs del periodo se corresponde con la utilización de bases imponibles negativas no registradas del ejercicio 2021.

10. 3 Conciliación entre el resultado contable y gasto/ingreso por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto/ingreso por Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	359.963	(235.129)
Diferencias permanentes	10.753	171.741
Base imponible fiscal previa	**370.716**	**(63.388)**
Compensación de BINs	(63.388)	-
Base imponible fiscal	**307.328**	**-**
Tipo de gravamen (25%)	(76.832)	-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por Impuesto sobre Sociedades	**(76.832)**	**-**

10.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y para los que no haya transcurrido el plazo de prescripción.

El Administrador Único de la Sociedad considera 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registran los ingresos derivados de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5.

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición (en euros):

Actividad	2022	2021
Prestación de servicios (arrendamiento)	1.283.936	1.007.462
Total ingresos	**1.283.936**	**1.007.462**

El detalle de este epígrafe, por parque comercial, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Promoción	2022	2021
Carcaixent (Valencia)	411.284	400.177
Barajas (Madrid)	872.652	607.285
Total ingresos	**1.283.936**	**1.007.462**

La facturación de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

11.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición (en euros):

	2022	2021
Sueldos y salarios	30.001	38.440
Seguridad social a cargo de la empresa	9.265	11.964
Total ingresos	**39.266**	**50.404**

La plantilla media y de cierre de los ejercicios 2022 y 2021 de la Sociedad se corresponde únicamente con una persona de categoría administrativa y sin discapacidad alguna.

11.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (euros):

	2022	2021
Refacturación de Gastos a inquilinos	(83.948)	(75.246)
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	8.885	1.129
Reparaciones y conservación	-	5.931
Servicios de profesionales independientes (Nota 12)	327.047	335.511
Primas de seguro	4.966	4.346
Servicios bancarios	5.505	5.814
Suministros	11.522	16.051
Otros Servicios	28.583	238.492
Tributos	179.698	222.079
Total	**482.258**	**754.107**

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye en 2022 un importe de 237.120 euros (282.640 euros en 2021) por los gastos devengados a favor de Inbest Real Estate Management Partners, S.A. (Sociedad Gestora) con origen en el contrato de fecha 21 de abril de 2016 para el asesoramiento, la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de dicha actividad (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas estatutarias y a otros servicios de verificación prestados por el auditor Deloitte, S.L. ha sido de 21.500 euros (20.000 euros en el ejercicio 2021). No se han devengado gastos por otros servicios diferentes a los de auditoría.

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y vinculadas durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2022:

	Saldos		Trasacciones
	Deudas con empresas del Grupo	Acrredores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	1.907	415.272	237.120
Total	**1.907**	**415.272**	**237.120**

Ejercicio 2021:

	Saldos		Trasacciones
	Inversiones en empresas del Grupo	Acrredores comerciales	Servicios recibidos
INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT PARTNERS, S.A.	57.632	475.279	282.640
Total	**57.632**	**475.279**	**282.640**

Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 21 de abril de 2016 la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se subrogó en la posición contractual de Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L. en el marco de la compraventa de negocio realizada entre ambas sociedades. Como consecuencia, a partir del 25 de julio de 2018, Inbest Real Estate Management Partners, S.A. se constituye como Sociedad Gestora.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Inversión:

En el Acuerdo de Gestión de fecha 21 de abril de 2016 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión, que ya ha finalizado, el 1,25% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión Inbest Retail Parks, S.A.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores comentados, la Sociedad no ha registrado ningún gasto por este concepto ni en 2022 ni en 2021, al haber finalizado el periodo de inversión.

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1,25% anual calculado sobre el coste de adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de adquisición de las inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el coste de adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de las Inversiones. Por este concepto, la Sociedad ha registrado un gasto por un importe de 237.120 euros en el ejercicio 2022 (282.640 euros en 2021).

Comisión de estructuración:

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A., como retribución por los servicios de estructuración de las operaciones, una comisión del 0,25% sobre el coste de adquisición relacionado con la compraventa y arrendamiento del activo de cada Inversión. Esta comisión es calculada al realizar la Inversión y ajustada al finalizar el desarrollo del proyecto, en caso de que el coste de adquisición final varíe. Por este concepto, la Sociedad no ha registrado ningún gasto en el ejercicio 2022 ni en 2021.

Comisión de Éxito:

En el marco del acuerdo fechado el 21 de abril del 2015 queda regulada la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en contraprestación al asesoramiento prestado.

La Sociedad Gestora percibirá de Inbest Retail Parks, S.A. el 20% de los Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando (i) hayan reembolsado a los accionistas los compromisos totales de inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos compromisos totales de inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora percibirá el 70% de la Comisión de Éxito que correspondiese de cada operación de desinversión en el momento en que se perfeccione y la Sociedad cobre el importe de la venta. El 30% restante, quedará pendiente hasta que concluyan la totalidad de las desinversiones que deba llevar a cabo la Sociedad Gestora.

De acuerdo al plan de negocios de la Sociedad, la dirección considera que se cumplirán las condiciones arriba descritas y que la Sociedad será capaz de devolver los compromisos totales de inversión y obtener una rentabilidad mínima del 7% sobre los mismos. En ese sentido, a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha registrado ningún gasto en concepto de comisión de éxito ya que, si bien se espera cumplir dicha rentabilidad mínima, no existe certeza de cumplimiento por lo que no ha provisionado el gasto del mismo.

13.1 Retribuciones al Administrador Único y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2022, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o seguros de responsabilidad civil. Tampoco ha recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Asimismo, la Sociedad no pagó ningún importe en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Administrador Único de la Sociedad.

Las funciones de alta dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2022 por el Administrador Único de la Sociedad sin percibir retribución alguna por ellas.

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administrador Único de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2022 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a su deuda financiera, la cual se muestra neta de provisiones por insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del Administrador Único de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para afrontar sus compromisos presentes y futuros en los próximos doce meses. Por consiguiente, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez (véase Nota 10).

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad está expuesta en relación con los préstamos con entidades de crédito que financian activos a largo plazo a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto en sus resultados y flujos de caja.

En este sentido, la Sociedad realiza un seguimiento constante de la evolución de los tipos de interés con el objetivo de anticiparse a cualquier variación. El análisis de sensibilidad del impacto en resultados ante una variación del Euribor de 100, 200 y 300 puntos básicos, donde la Sociedad tiene exposición al cierre del ejercicio, sería el siguiente, aproximadamente (en euros):

Variación en Puntos Básicos	Impacto en Resultados
+300 pb	(197.671)
+200 pb	(131.781)
+100 pb	(65.890)

A cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

e) Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

f) Riesgo medioambiental

La Sociedad es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor tanto para el stakeholder como para el shareholder, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

Dentro del análisis de riesgos que es realizado con carácter anual, se lleva a cabo el estudio de los principales riesgos medioambientales que pueden afectar a la continuidad de negocio de la compañía, así como de los diferentes controles que son implantados para su mitigación, a pesar de que por su naturaleza, el impacto medioambiental en la Sociedad no es muy elevado.

Adicionalmente, durante el año 2022 la Sociedad ha trabajado en un plan de acción para lograr avances en su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible.

16. HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se han producido hechos posteriores significativos que no hayan sido desglosados a lo largo de las Notas de la memoria abreviada.

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2022

El Administrador Único de Inbest Retail Parks, S.A, con fecha 31 de marzo de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2023

Fdo. Francisco Javier Basagoiti Miranda
Administrador Único

INBEST - RETAIL PARKS

BALANCE	
ACTIVO	**11.585.782,53**
A) Activos no corriente	**11.291.127,48**
III. Inversiones inmobiliarias	
1. Terrenos	
2200009-Inversiones Terrenos y Bienes Naturales / Barajas	6.500.000,00
2. Construcciones	
2210009-Invers. Construcciones /Barajas	4.957.050,54
2210010-Fit Out Barajas (Urban Planet)	861.000,00
2210011-Fit Out Barajas (Cosquin)	264.335,49
2820006-Amort acum Invers Inmob / Barajas	-532.528,39
2820007-Amort Fit Out Barajas (Urban Planet)	-656.000,00
2820008-Amort Fit Out Barajas (Cosquin)	-213.636,16
V. Inversiones financieras a largo plazo	
5. Otros activos financieros	
2600021-Fianzas constituidas LP/Feu Vert (Barajas)	14.000,00
2600022-Fianza constituida LP/MOMO (Barajas)	9.000,00
2600023-Fianzas constituidas LP/JSYK (Barajas)	16.992,00
2600024-Fianzas constituidas LP/Urban Planet Ent (Barajas)	31.000,00
2600027-Fianzas constituidas a LP/ Eggo cocinas(Barajas)	10.980,00
2600030-Fianzas depositadas a LP/ KFC (Las Mercedes)	9.874,00
2600031-Fianzas depositadas a LP/ KIVET VETERINARIA (pka	19.060,00
B) Activo corriente	**294.655,05**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	
Clientes	31.798,69
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	
4720001-H.P., IVA soportado	0,00
4730001-H.P., retenc. y pagos a cuenta	11.252,28
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
1. Tesorería	
5720001-Banco euros	251.604,08
TOTAL ACTIVO	**11.585.782,53**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**11.585.782,53**
A) PATRIMONIO NETO	**6.566.053,47**
A-1) Fondos propios	
I. Capital	
1. Capital escriturado	
1000000-Capital social	5.759.600,00
II. Prima de emisión	
1100000-Prima de emision	235.128,90
1120001-Reserva legal	1.451.834,06
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	
1080001-Acciones o participaciones propias	-80.203,20
V. Resultados de ejercicios anteriores	
Resultado neg. Ejerc. Anteriores	-509.868,03
Resultados anteriores de ejercicio en curso	-354.928,83
VII. Resultado del ejercicio	
Resultado del ejercicio	64.490,57
B) PASIVO NO CORRIENTE	**3.197.256,08**
II. Deudas a largo plazo	
2. Deuda con entidades de crédito	
1700011-Deudas a LP Ent Crédito//Préstamo ABANCA 4097	3.052.240,25
1700111-Gastos de Formalización // ABANCA 4097	-28.625,37
5. Otros pasivos financieros	
1800018-Fianzas Recibidas a LP/ Taco Bell (Barajas)	5.255,20
1800020-Fianzas recibidas a LP / KIVET VETERINARIA (pka Tie	19.060,00
1800021-Fianzas Recibidas a LP/ Feu Vert (Barajas)	14.000,00
1800022-Fianzas recibidas a LP/MOMO SPORT CLUB (Barajas)	9.000,00
1800023-Fianzas recibidas a LP/JYSK DBL IBERIA (Barajas)	16.992,00
1800024-Fianzas recibidas a LP/ Urban Planet Ent (Barajas)	31.000,00
1800025-Fianzas Recibidas a LP/ Eggo cocinas(Barajas)	10.980,00
1800029-Finanzas recibidas a LP/ KFC (Las Mercedes)	9.874,00
1850003-Depósitos recibidos a L/P - Urban Planet (Barajas)	46.500,00
1850004-1850003 Depósitos recibidos a L/P - Eggo Stores	10.980,00
C) PASIVO CORRIENTE	**1.822.472,98**
II. Provisiones a corto plazo	
5291001-Provisión a CP para impuestos	5.850,77
III. Deudas a corto plazo	
2. Deuda con entidades de crédito	
5200016-Deudas A C/P Con Ent. De Credito/ Abanca 4097	528.492,60

5550000-Partidas pendiente de aplicacion	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	
4030001-Proveedores, emp. grup (euros)	1.226.137,20
3. Acreedores varios	
4100001-Acreedores varios	13.047,89
4109001-Facturas pdtes de recibir	0,00
4109002-Provisión gasto poderes venta	0,00
4170001-Anticipo a acreedores	-2.580,66
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	
4750001-H.P., acreedora IVA	48.772,16
4751002-H.P. Acreed. Retenciones	835,99
4751003-Hacienda Publica Acreed. Irpf Empl. R. Dineraria	1.917,03
4760001-Organismos de la S.S. acreedor	0,00
4762002-Org. Seg. Social Contrib. Empresa	0,00
4770001-IVA repercutido	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**11.585.782,53**

CUENTA DE RESULTADOS		**#¡REF!**
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		
b) Prestaciones de servicios		
Prestación de sercios /Tiendanimal Comercio Electr		12.811,52
Prestación de servicios/Restabell Franquicias, S.L		4.415,48
Prestación de Servicios/JYSK DBL Iberia		11.262,86
Prestación de servicios/FEU VERT IBERICA, S.A.		8.038,01
Ingresos prestación de servicios		42.888,82
Prestación de servicios/PÁDEL CLUB BARAJAS, S.L.		5.965,49
Prestaciones de servicios/ Eggo Stores Spain		6.550,11
Prestación de servicios/ INDIANA 423		26.279,91
Prestación de servicios / RESTAURAVIA FOOD, S.L.U.		5.182,40
Ingresos refacturación gastos comunes/Restabell Fr		761,79
Ingresos refacturación gastos comunes/JYSK DBL Ibe		1.064,27
Ingresos refacturacion gastos comunes/ Feu Vert		784,20
Ingresos refacturacion gastos comunes/ Pádel Club		207,51
Ingresos refacturacion gastos comunes/ Tiendanimal		800,72
Ingresos refacturacion gastos comunes/ Eggo Stores		436,67
Ingresos refacturación gastos comunes/RESTAURAVIA FOOD, S		790,00
Ingresos refacturación gastos comunes/ Indiana 423 Servicios Cc		-
6. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios		-
S.S. cargo empresa		-
7. Otros gastos de explotación		
a) Servicios exteriores		
Servicios Profesionales Independientes		-
Servicios Profesionales Independientes Empr. Grupo		5.000,00
Servicios Profesionales Independientes Legal		-
Servicios Profesionales Independientes Contable	-	2.809,05
Servicios Profesionales Independientes Notario	-	1.120,27
Primas de seguros	-	780,43
Servicios bancarios		2.798,09
Suministros Barajas	-	1.654,00
Otros servicios Barajas		-
Cuota CDAD POL Mercedes	-	4.946,67
b) Tributos		
Otros tributos		-
IBI Barajas		-
8. Amortización del inmovilizado		
Amortizacion Barajas	-	12.392,63
Amortización Fit Out (Urban Planet)	-	15.375,00
Amortización Fit Out (Cosquin)	-	7.625,06
12. Otros resultados		
Gastos excepcionales		-
[A.1) RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]		**89.334,74**
13. Gastos financieros		
b) Por deudas con terceros		
Intereses de Deuda con Ent. Crédito//ABANCA 4097	-	23.939,54
Otros gastos financieros		-

Otros gastos financ / Abanca 4097	-	904,63
[A.1) RESULT. FINANCIERO	**-**	**24.844,17**
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**64.490,57**
17. Impuestos sobre beneficios		
C) RESULTADO DEL EJERCICIO		**64.490,57**

VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI S.A.

BALANCE	31/03/2025
TOTAL ACTIVO (A+B)	**168.278.293,91**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**159.746.560,34**
I. Inmovilizado intangible	
2. Concesiones	
20200000000-Concesión Administrativa - Mercamadrid	3.020.612,52
28020000001-Amort. Acum. Concesión Mercamadrid	-1.646.895,07
4. Fondo de comercio	
20400000001-Fondo de Comercio - Brumana	453.850,41
20400000002-Fondo de Comercio - CPI	820.306,23
28040000001-Amortizaciones Fondo Comercio Brumana	-419.811,76
28040000002-Amortizaciones Fondo Comercio CPI	-642.742,31
II. Inmovilizado material	
3. Inmovilizado en curso y anticipos	
23100000000-Obras en curso	449.730,72
23100000001-Adquisiciones en curso	51.099,80
III. Inversiones inmobiliarias	
1. Terrenos	
22000000000-Inmovilizado - Suelo	94.108.104,26
2. Construcciones	
22100000000-Inmovilizado - Vuelo	52.365.021,20
28200000000-Amort Acum Inmovilizado	-6.603.201,14
29200000000-Deterioro Inmovilizado	-10.552.763,39
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	
1. Instrumentos de patrimonio	
24010000003-MARCO RESIDENCIAL, S.L.U.	7.445.137,50
24010000005-CARTE S.A.U.	5.783.475,01
24030000000-Participaciones a l.p. en empresas del g	0,00
24010000004-INBEST REAL ESTATE MANAGEMENT	9.498.816,47
2. Créditos a empresas	
24230000000-Créditos a l.p. a empresas del grupo	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	
1. Instrumentos de patrimonio	
24010000001-PRIMERO H INVERSION SOCIAL SOCIMI, S.A.	300.000,00
24010000002-TECHO HOGAR SOCIMI, S.L.	300.000,00
25000000011-Depósito Pignorado CDV25	35.000,00
25000000012-Depósito Pignorado ALC183	33.000,00
25000000013-Depósito Pignorado GUB28 NDB64 OLI26 ORN	84.000,00
25000000014-Depósito Pignorado ALC223	22.200,00
25000000015-Depósito Pignorado Abanca	0,00
2. Créditos a terceros	
25200000002-Crédito Mº Fomento Parla	939.379,94
4. Derivados	
25530000001-Activos por deivados financieros - Abanc	243.304,46
5. Otros activos financieros	
26000000000-Fianzas constituidas a largo plazo - Dep	1.048.067,97
26500000000-Depósitos constituidos a largo plazo	158,05
26500000003-Garantía tasa residuos	21.211,33
26500000100-Fondo de Reserva - Parla	2.589.498,14
B) ACTIVO CORRIENTE	**8.531.733,57**
II. Existencias	
6. Anticipos a proveedores	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	
43000000000-Clientes (Euros)	1.727.551,73
43000000001-Marco Residencial S.L.	0,00
43120000000-Efectos comerciales en gestión de cobro	0,00
43150000000-Efectos comeriales impagados	0,00
43600000000-Clientes de dudoso cobro	48.672,52
49900000000-Provisión para dudoso cobro	-75.110,62
55500000009-Ajustes Conciliación de inquilinos	6.429,28
55500000008-Ajustes Conciliación de recibos	1.313,87
55500000007-Ajustes Fianzas y Garantías	32.972,58
3. Deudores varios	
40700000000-Anticipos a proveedores	17.526,55
5. Activos por impuesto corriente	
47090000000-Hacienda Pública, deudor devol. impuest.	0,00
47300000000-Hacienda Pública retenc., pagos a cuenta	0,00
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	
47200000000-Hacienda Pública, IVA soportado	-2.405,52
IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	

2. Créditos a empresas	
53230000000-Créditos a c.p. a empresas del grupo	1.483.625,79
V. Inversiones financieras a corto plazo	
1. Instrumentos de patrimonio	
54000000002-Fondo Inversión Caixa 1	18.372,32
54000000003-Fondo Inversión Caixa 2	67.723,52
54000000004-Abante Renta Fija Corto Plazo	2.524.589,34
2. Créditos a empresas	
54200000003-Crédito Ministerio Fomento - Parla	126.181,52
54200000004-Activo Financiero - Parla CP	0,00
5. Otros activos financieros	
56600000001-Fondo de reserva - Parla CP	267.320,45
VI. Periodificaciones a corto plazo	
48000000001-Gastos Anticipados - IAE	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	
1. Tesorería	
57000000000-Caja, Euros	-53,10
57000000001-Caja, Sagasta	-12,78
57000000002-Caja, Ermita del Santo	187,47
57000000003-CAJA AYALA	-166,68
57000000005-CAJA TRIBULETE	525,58
57200000001-BANKINTER AYALA 0451	67.464,22
57200000002-BANKINTER COMUN 0136	139.049,97
57200000003-BANKINTER SAG+ RIO 1172	204.249,07
57200000004-KUTXA CC URE 0481	37.518,71
57200000005-CAIXA URE 7358	88.003,04
57200000006-BANKINTER FDZ 1312	79.859,04
57200000007-BANKINTER BRUMANA 4971	109.062,87
57200000008-SABADELL URE 0927	96.644,80
57200000009-CAIXA FID 6426	37.155,35
57200000011-BANKIA CC VIT 8863	29.311,66
57200000013-BANKINTER CPI 2222	82.509,08
57200000018-RENTA 4 OPERATIVA 2825	0,00
57200000019-ABANCA OPERATIVA 2489	737.896,47
57200000021-ABANCA CESION DE RENTA 2497	314.150,05
57200000022-SANTANDER CC PARLA 0650	48.743,72
57200000023-BANKINTER DODEVIVO 6121	56.713,53
57200000025-PORTFOLIO STOCK EXCHANGE	15,00
57200000026-BANKINTER 0016 (Póliza)	0,00
57200000027-ABANCA 4076 (Póliza)	0,00
57200000028-INVERSIS EFECTIVO 8942	106.965,12
57200000029-ABANCA PARQUE COMERCIAL RIO NORTE	0,00
57200000030-CAIXA URE 0401	34.209,67
57200000040-BANKINTER UNICA 7002	16.968,38
57200000048-ABANCA MAG/GOYA	0,00
PERDIDA	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**168.278.293,91**
A) PATRIMONIO NETO	**116.480.377,15**
A-1) Fondos propios	
I. Capital	
1. Capital escriturado	
10000000000-Capital Ordinario	96.079.760,00
II. Prima de emisión	
11000000000-Prima de emisión de acciones	15.130.689,79
III. Reservas	
1. Legal y estatutarias	
11200000000-Reserva legal	1.461.254,60
2. Otras reservas	
11700000000-Reservas voluntarias	81.558,37
11300000000-Reservas especiales	223.907,40
11300000001-Reservas especiales (gastos ampliación)	-234.337,54
IV. Acciones y part. en patrimonio propias	
10800000000-Acciones o participaciones propias en si	-178.858,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	
1. Remanente	0,00
12900000000-Pérdidas y ganancias	4.329.355,22
VII. Resultado del ejercicio	
129- Resultado del ejercicio corriente	**930.065,14**
VIII. Dividendo a cuenta	
55700000000-Dividendo activo a cuenta	-2.184.795,81
A-2) Ajustes por cambios de valor	
II. Operaciones de cobertura	
13400000006-Cobertura SWAP Abanca	243.304,46
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	

13000000000-Subvenciones del Estado	598.473,52
B) PASIVO NO CORRIENTE	**46.992.948,62**
II. Deudas a largo plazo	
2. Deudas con entidades de crédito	
17000000021-Póliza Bankinter BK0016	0,00
17000000023-Gastos formalización Préstamo Abanca	-169.490,83
17000000028-Préstamos L.P. Santander - Dcho Sup Parl	2.456.569,98
17000000029-Póliza Abanca ABA4076	0,00
17000000101-Préstamos L.P. BK0272	5.266.458,74
17000000102-Préstamos l.P. AB 2554	9.936.835,56
17000000103-Préstamos L.P. BANKIA 6004	1.882.434,69
17000000104-Préstamos l.P. BK 3176	744.828,19
17000000105-Préstamos l.P. BK 0762	385.765,87
17000000106-Préstamos l.P. BK 8125	290.916,69
17000000108-Préstamos l.P. BK 8832	249.060,18
17000000110-Préstamos l.P. BK 5675	0,00
17000000111-Préstamos l.P. BK 0414	1.024.873,28
17000000112-Préstamos l.P. CX 9050	841.685,09
17000000113-Préstamos l.P. CX 3274	345.042,21
17000000114-Préstamos l.P. CX 8096	544.002,85
17000000116-Préstamos l.P. CX 4346	243.730,57
17000000117-Préstamos l.P. CX 5212	392.708,02
17000000118-Préstamos l.P. CX 0969	372.197,46
17000000119-Préstamos l.P. BS 2632	254.091,75
17000000120-Préstamos l.P. BS 4865	204.146,38
17000000121-Préstamos l.P. BS 6324	216.462,85
17000000122-Préstamos l.P. BS 6867	166.959,27
17000000123-Préstamos l.P. BS 7542	0,00
17000000124-Préstamos l.P. BS 2771	278.721,65
17000000125-Préstamos l.P. BS 6288	171.402,71
17000000126-Préstamos l.P. KUTXA 0812	180.133,45
17000000127-Préstamos l.P. KUTXA 1381	315.519,78
17000000128-Préstamos l.P. KUTXA 1635	481.222,50
17000000129-Préstamos l.P. KUTXA 0384	139.637,05
17000000130-Préstamos l.P. KUTXA 0410	169.453,21
17000000131-Préstamos l.P. CX 8295	249.643,81
17000000132-Préstamos L.P ABA 0005	2.763.118,24
17000000133-Gastos formalización Deuda Préstamo AB 0	-37.521,47
17000000134-Préstamos l.P ABA 0000	5.612.184,72
17000000135-Gastos formalización Deuda Préstamo AB 0	-77.168,30
17000000136-Préstamo L.P. ABA 0007	5.675.000,00
17000000137-Gastos formalización Deuda Préstamo ABA	-104.607,33
5. Otros pasivos financieros	
17100000001-L.P. Bolsa Alquiler Golfo de Salónica	52.275,00
17100000002-L.P. Bolsa Alquiler Melilla 8	120.288,00
18000000000-Fianzas recibidas largo plazo	1.224.866,66
18500000000-Depósitos recibidos largo plazo	700.023,10
IV. Pasivos por impuesto diferido	
47900000001-Pasivos diferidos temporales - Brumana	1.411.160,40
47900000002-Pasivos diferidos temporales - Fidelgés	2.018.316,64
C) PASIVO CORRIENTE	**4.804.968,14**
II. Provisiones a corto plazo	
III. Deudas a corto plazo	
2. Deudas con entidades de crédito	
52000000023-Préstamos C.P. Santander - Dcho Sup Parl	207.333,59
52000000101-Préstamos C.P. BK 0272	504.836,01
52000000102-Préstamos C.P. AB 2554	1.024.004,81
52000000103-Préstamos C.P. BANKIA 6004	209.188,50
52000000104-Préstamos C.P. BK 3176	31.034,43
52000000105-Préstamos C.P. BK 0762	14.151,69
52000000106-Préstamos C.P. BK 8125	9.218,60
52000000108-Préstamos C.P. BK 8832	14.325,38
52000000110-Préstamos C.P. BK 5675	0,00
52000000111-Préstamos C.P. BK 0414	38.197,21
52000000112-Préstamos C.P. CX 9050	-4.994,96
52000000113-Préstamos C.P. CX 3274	9.086,10
52000000114-Préstamos C.P. CX 8096	53.442,96
52000000116-Préstamos C.P. CX 4346	11.795,52
52000000117-Préstamos C.P. CX 5212	18.104,34
52000000118-Préstamos C.P. CX 0969	16.785,94
52000000119-Préstamos C.P. BS 2632	14.097,17
52000000120-Préstamos C.P. BS 4865	12.229,49
52000000121-Préstamos C.P. BS 6324	11.378,39
52000000122-Préstamos C.P. BS 6867	10.084,98

52000000123-Préstamos C.P. BS 7542	0,00
52000000124-Préstamos C.P. BS 2771	13.524,64
52000000125-Préstamos C.P. BS 6288	9.730,35
52000000126-Préstamos C.P. KUTXA 0812	8.399,94
52000000127-Préstamos C.P. KUTXA 1381	13.919,97
52000000128-Préstamos C.P. KUTXA 1635	20.722,50
52000000129-Préstamos C.P. KUTXA 0384	7.093,98
52000000130-Préstamos C.P. KUTXA 0410	8.519,90
52000000131-Préstamos C.P. CX 8295	18.658,42
52000000132-Préstamos C.P ABA 0005	76.439,60
52000000133-Gastos formalización Deuda BK 0016	0,00
52000000134-Póliza Bankinter 7961-URE	0,00
52000000135-Préstamos C.P. ABA 0000	143.852,40
52000000136-Préstamo C.P. ABA 0007	225.000,00
5. Otros pasivos financieros	
55500000000-Partidas pendientes de aplicación	-8.429,63
55500000001-Tarjeta Visa JVT	-1.422,39
55500000012-Tarjeta Visa CGA	106,80
55500000013-Tarjeta Visa ENE	45,00
55500000016-C.P. Bolsa Alquiler Golfo Salónica	7.650,00
55500000017-C.P. Bolsa Alquiler Melilla 8	12.888,00
55500000100-Suplidos de Facturas	300,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
1. Proveedores	
40000000000-Proveedores (Euros)	160.941,65
40090000000-Proveedores, fact. pendts. recibir,forma	1.296,04
40090000001-Periodificación comisión de gestión	322.875,00
40090000002-Periodificación Valoración Savills	28.175,01
40090000003-Auditoría semestral Mazars	3.999,99
40090000004-Auditoría anual Mazars	6.975,00
40090000005-Periodificación primas de seguros	13.633,81
40090000011-Auditoría Consolidado Mazars	6.750,00
40480000000-Contratistas, retenciones por garantía	0,00
48000000000-Gastos anticipados - Proveedores	0,00
40090000009-Periodificación Asistencia Consejo Extra	3.750,00
40090000010-Periodificación Retribución Consejeros I	0,00
40090000008-Periodificación Asistencia Consejo	750,00
40090000012-Informa Consulting - Canal de denuncias	1.500,00
40090000016-Periodificación comisión de éxito	113.031,24
40090000017-Periodificación Uria Menendez	17.499,99
40090000019-Periodificación Informa Consulting - Act	0,00
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	
3. Acreedores varios	
40100000000-Proveedores, efectos comerciales a pagar	-1.478,52
41000000001-Acreed. CliKalia	0,00
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	
46500000000-Remuneraciones pendientes de pago	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente	
47520000000-Hacienda Pública acreed. Impuesto Socied	1.406.985,71
6. Otras deudas con las Admin. públicas	
47500000000-Hacienda Pública, acreedor por IVA	-24.640,01
47500000005-Hacienda Pública, acreedor por IAE	24.138,75
47510000000-Retenciones IRPF. Actividades Económicas	34,12
47510000001-Retenciones IRPF. Dividendos Modelo 123	0,00
47510000005-Retenciones IRPF. Trabajadores Modelo 11	1.206,33
47510000006-Retenciones IRPF. Consejos	5.425,00
47600000000-Organismos Seguridad Social, acreedores	-241,25
47700000000-Hacienda Pública, IVA repercutido	0,00
7. Anticipos de clientes	
43800000000-Anticipos de clientes	-48.939,35
VI. Periodificaciones a corto plazo	
48500000000-Ingresos anticipados	0,00

TEXTO REFUNDIDO ESTATUTOS SOCIALES

Artículo 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad se denomina "VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 3.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

Las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB CORPORATIVA.

La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, Plaza de la Independencia, 6, 28001.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar establecimientos, sucursales, agencias o delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero y variar la sede social dentro del mismo término municipal de su domicilio, sin necesidad de acuerdo de la Junta General de Accionistas.

La sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en NOVENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (96.079.760 €), representado por 9.607.976 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

Artículo 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES Y POSICIÓN DEL SOCIO.

6.1 Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida, en su caso, la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral, a que la sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna prestación en favor del presuntamente legitimado, quedará liberada, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

6.2. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos Sociales y en los

acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme o lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en estos Estatutos y demás normativa aplicable.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 118.3 y 497 de la Ley de Sociedades de Capital, en base al registro contable referido y para garantizar y facilitar al accionista el ejercicio de sus derechos de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Sociedad, siempre que ello sea técnicamente y legalmente posible, podrá llevar un registro de accionistas en la forma técnicamente más adecuada, incluso informáticamente, anotándose en el mismo respecto de cada accionista las acciones de las que sea o bien titular directo e indirecto o bien que el ejercicio de voto de dichas acciones esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión, todo ello en los términos recogidos en el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales.

A estos efectos, la Sociedad a través del Presidente del Consejo de Administración podrá dirigirse en todo momento a cualquier accionista para que comunique al Presidente del Consejo de Administración las acciones de las que sea titular directo y las que controle indirectamente a través de las personas o entidades controladas o interpuestas referidas en el párrafo anterior que actúen por su cuenta aunque lo hagan en nombre propio; a estos mismos efectos, la Sociedad o través de su Presidente podrá dirigirse a cualquier persona o entidad titular de acciones de lo Sociedad para que manifieste si actúa por cuenta de otro accionista o si sus derechos de voto están determinados por otro accionista, y, en su caso, los titulares reales de las acciones.

Artículo 6 bis.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Relevante"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la Participación Relevante.

b) Asimismo cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.

c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.

d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo:

i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

e) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:
   i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien

   ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

   El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

2.-Accionistas sujetos a regímenes especiales.

a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

b) Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos

de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

   La Sociedad podrá efectuar un **Requerimiento de Información** en cualquier momento y podrá enviar uno o más **Requerimientos de Información** al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúe y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 7.- DESEMBOLSOS PENDIENTES.

Los desembolsos pendientes de aquellas acciones que no hayan sido enteramente desembolsadas deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo del aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bis anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del

capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

Artículo 9.- COPROPIEDAD USUFRUCTO, PRENDA o EMBARGO DE ACCIONES.

9.1. En el caso de comunidad o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; y responderán solidariamente todos los interesados frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

9.2. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y supletoriamente, el Código Civil.

9.3. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.1. Participaciones Significativas.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, por encima o por debajo del 1 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La sociedad, de estar incorporada al BME Growth (BME), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

10.2. Pactos Parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al BME, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Si estando la Sociedad incorporada al BME la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado."

TITULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 12.- ÓRGANOS SOCIALES.

La Sociedad estará regida y administrada por los siguientes órganos: a) La Junta General de Accionistas; b) El Consejo de Administración.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

SECCIÓN I. - LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Artículo 13.- JUNTA GENERAL.

13.1. Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

13.2. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El

Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

Artículo 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

14.2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. La Junta General de Accionistas convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurran los demás requisitos legales.

14.3. Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

Artículo 15.- CONVOCATORIA.

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y

los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 16.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

16.1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.

16.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencia podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

17.4. La asistencia telemática mediante conexión remota y simultánea a la Junta General de Accionistas se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y, en su caso, por las normas de desarrollo que apruebe el Consejo de Administración relativas a aspectos procedimentales, y que incluirán, entre otras cuestiones, los requisitos de identificación exigibles para el registro y acreditación de los asistentes, la antelación mínima con la que deberá haberse completado el proceso de registro, así como la forma y el momento en que los accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de forma telemática podrán ejercer sus derechos durante la celebración de la Junta.

Artículo 17 bis.- JUNTA GENERAL EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA.

17 bis. 1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.

17 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad.

Artículo 18.- MESA DE LA JUNTA.

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, si se hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionistas en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

19.1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el apartado 2 del artículo 16, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostente la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurran las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedades y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Asimismo y a los efectos del presente artículo, se equipara a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad o través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controlados directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controle serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.

Artículo 20.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN A DISTANCIA.

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

20.1. Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Consejo de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1.anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia

personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

Artículo 21.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

SECCIÓN II.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 22.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

22.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros. Para ser nombrado administrador no será necesario ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

22.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

22.3. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los consejeros ejecutivos, procurando que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, el número de consejeros ejecutivos deberá ser el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

22.4. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

22.5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

22.6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

Artículo 23.- FACULTADES.

El Consejo de Administración queda investido de las más amplias atribuciones y facultades para representar, administrar, organizar, regir y gobernar la sociedad en todos sus negocios, bienes, asuntos y derechos, tanto en juicio como fuera de él, sin más limitaciones que las de aquellos asuntos o materias reservadas por la Ley y estos Estatutos a la competencia de la Junta General de Accionistas, cuyos acuerdos

ejecutará.

El Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Artículo 24.- DURACIÓN.

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Artículo 25.- RÉGIMEN DEL CONSEJO.

A) El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. También podrá nombrar, de entre dichos miembros, un Vicepresidente y un Vicesecretario.

El Secretario y, si se nombra el Vicesecretario, podrán o no ser miembros del Consejo.

Los cargos de Vicepresidente y Vicesecretario podrán recaer en una misma persona sin que puedan ser ejercitados simultáneamente por la misma.

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: (i) bien por propia iniciativa; (ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde aquel en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo, podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

Adicionalmente el Presidente podrá autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y por tanto, la unidad de acto. En caso de que alguno de los consejeros se encontrara en el domicilio social, la sesión se entenderá celebrada en este. De no ser así la sesión se entenderá celebrada donde se encuentre el consejero que la presida.

C) La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada, telegrama fax correo electrónico u otro medio similar escrito a cada uno de los consejeros en la dirección por ellos señalada, con una antelación mínima de tres (3) días, indicando lugar y hora de la misma e incluyendo el orden del día.

Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros decidan, por unanimidad, celebrar sesión.

D) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación sólo podrá conferirse a favor de otro consejero y deberá hacerse de modo expreso para la reunión de que se trate.

E) El Presidente someterá a deliberación los asuntos a tratar y, una vez que considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo (presente o representado) un voto. La votación se hará a mano alzada salvo cuando la decisión deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo que hubieran concurrido, personalmente o por representación, a la reunión, excepto cuando la Ley, los Estatutos sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. El Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimente. La adopción de acuerdos del Consejo por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento y se cumplan todos los requisitos establecidos legalmente.

F) El Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus componentes, podrá designar en su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, determinando las personas que podrán ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegaren ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente (determinando si son varios si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado solidariamente) todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

Artículo 26.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO.

26.1. Los consejeros, en su condición de tales, tendrán derecho a percibir una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración y/o una asignación fija en metálico.

La cuantía máxima de asignación por dieta y asignación fija para los consejeros en su condición de tales será la que a tal efecto determine para cada año la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación.

26.2. La remuneración de los administradores deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

26.3. Adicionalmente los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

26.4. La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.

Artículo 27.- COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL.

27.1. El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno un Comité de Auditoría y Control.

27.2. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

a. Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

b. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad así como de sus sistemas de gestión de riesgos.

c. Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoria.

d. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

e. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.

f. Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.

g. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoria. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

h. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.

i. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

SECCIÓN III.- COMITÉ ASESOR

Artículo 28.- COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR.

28.1. La Sociedad contará con un Comité Asesor con funciones de asesoramiento al Consejo de Administración en relación con el sector inmobiliario, en cuestiones como tendencias, perspectivas, estrategias de inversión y desinversión, oportunidades y riesgos.

El Comité Asesor no tendrá funciones ejecutivas ni de representación de la Sociedad, y no es una comisión constituida por y en el seno del Consejo de Administración.

28.2. El Comité Asesor estará integrado por los accionistas que así lo soliciten, que sean titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el 5% de su capital social, y que cuenten con experiencia acreditada en el sector empresarial.

Además de los miembros electos, el Comité Asesor contará con dos miembros permanentes, que asumirán la presidencia y vicepresidencia del Comité Asesor.

28.3. El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

<u>Artículo 29</u>.- FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR.

29.1. El Comité Asesor tendrá atribuciones en las siguientes materias:

i. Conocer las actuaciones de la Sociedad tanto en la política de inversión como en la de apalancamiento, con el objeto de analizar el estado y la evolución de la actividad de la Sociedad y de las inversiones existentes.

ii. Asesorar y proponer al Consejo de Administración la estrategia a seguir en la política de inversión de la Sociedad, con el objeto de lograr la buena marcha del negocio.

iii. Analizar las oportunidades de negocio que presente la Sociedad o la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria, pudiendo emitir una opinión no vinculante en caso de incumplimiento de la política de inversiones.

iv. Hacer seguimiento de las actuaciones de la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria y participar de las reuniones periódicas que aquel mantenga con la Sociedad.

29.2. Para el efectivo desarrollo de las funciones del Comité Asesor, el Consejo de Administración informará al Comité Asesor sobre el estado y evolución de la actividad de la Sociedad y las inversiones existentes.

A estos efectos, el Consejo de Administración remitirá informes cuatrimestrales para su presentación en las reuniones del Comité Asesor, que serán facilitados con una antelación mínima de dos semanas a la sesión que celebre el Comité Asesor.

<u>Artículo 30</u>.- REUNIONES DEL COMITÉ ASESOR.

30.1. El Comité Asesor se regirá por las siguientes normas de organización:

i. La facultad de convocar el Comité Asesor, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates corresponde al Presidente.

En su caso, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia, imposibilidad, indisposición o vacante.

ii. El Presidente designará un Secretario, que no necesita ser accionista, que podrá intervenir en las reuniones.

30.2. El Comité Asesor se reunirá, como mínimo, con periodicidad cuatrimestral, de acuerdo con lo siguiente:

i. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante y del informe remitido previamente por el Consejo de Administración.

La convocatoria se remitirá por medio de carta o correo electrónico al domicilio o dirección de correo electrónico de cada uno de los miembros del Comité Asesor que conste en los archivos de la Sociedad con una antelación mínima de una semana.

ii. Las reuniones del Comité Asesor se celebrarán en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

iii. El Comité Asesor quedará válidamente constituido cuando concurran a la sesión, como mínimo, sus dos miembros permanentes.

Los miembros del Comité Asesor solo podrán delegar su representación en otro miembro del Comité Asesor, mediante escrito, físico o electrónico, dirigido al Presidente y con carácter especial para cada sesión.

iv. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario la lista de los asistentes.

v. El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Asesor, con anterioridad a la sesión o en el transcurso de ella, tendrá derecho a solicitar que se someta a deliberación cualquier otro asunto, sobre lo que decidirá el Presidente a su prudente arbitrio.

vi. El Secretario levantará acta de cada sesión del Comité Asesor, que será firmada por los asistentes con la documentación aneja que pudiera ser oportuna.

TITULO IV.- DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 31.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio da comienzo el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 31 bis.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Modalidad del dividendo. La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración cuando se trate de importes a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo u otras formas de remuneración al accionista sean satisfechos total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

4. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

5. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

6. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la

Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 32.- CUENTAS ANUALES.

El Órgano de Administración deberá formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, cuando estuviera obligado, y la propuesta de aplicación del resultado, que se pondrá a disposición de los socios, junto con el informe de los auditores de cuentas, cuando proceda, teniendo los socios derecho a examinarlos, con todos sus antecedentes, en la forma prevista en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 33.- DISOLUCIÓN.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los Accionistas o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 34.- LIQUIDACIÓN.

Acordada la disolución, se abrirá el periodo de liquidación, cesarán en sus cargos los administradores vigentes al tiempo de la disolución, los cuales quedarán convertidos en liquidadores, a los que corresponderá, individualmente, el poder de representación; salvo que la Junta General de Accionistas, al acordar la disolución, designe otro u otros liquidadores, en un número que no podrá ser superior a cinco, determinando, en su caso, la forma de actuar y a quien o quienes corresponde el poder de representación.

Artículo 35.- DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.

ESTATUTOS SOCIALES DE BARAJAS RETAIL PARKS, S.A.

I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Denominación social.

La sociedad se denominará BARAJAS RETAIL PARKS, S.A., y se regirá por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables, completadas por los presentes Estatutos Sociales.

Artículo 2.- Domicilio social. La Sociedad fija su domicilio en la ciudad de Madrid (28001), plaza de la Independencia 6, y podrá crear sucursales, agencias o delegaciones, en España o en el extranjero, por acuerdo del órgano de administración.

ARTÍCULO 3°.- OBJETO.- La sociedad tendrá por objeto: a) La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios, tanto nacionales como extranjeros por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa. b) La prestación de servicios de gestión y administración de sociedades -estén o no por ella participadas-, a través de la correspondiente organización de medios materiales y personales, en su caso. c) La compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos por naturaleza, salvo el arrendamiento financiero, e igualmente la promoción, construcción, reforma y rehabilitación de todo tipo de edificaciones, por cuenta propia o ajena. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social tuvieran o pudieran tener carácter profesional, se entiende que respecto de dichas actividades la función de la sociedad es la de mediadora o intermediadora en el desempeño de las mismas; en cuyo caso queda expresamente excluida la aplicación a esta sociedad de la Ley 2/2007. Se excluyen expresamente las actividades reguladas en la legislación de Instituciones de Inversión Colectiva y Mercado de Valores. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Si las disposiciones legales exigieran para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

ARTICULO 4°.- DURACIÓN.- La Sociedad tendrá duración indefinida. La fecha de comienzo de las operaciones será el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

II. RÉGIMEN PATRIMONIAL.

ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL.- El capital social es de 5.733.420,00 euros, completamente suscrito y desembolsado y está representado por 8.431.500 acciones ordinarias, nominativas, de SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (0,68 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 a la 8.431.500, ambas inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones se representarán mediante títulos, que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en la Ley y, en especial, las limitaciones a su transmisibilidad que se establecen en estos Estatutos.

ARTICULO 6°.- El accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan, libres de gastos.

ARTÍCULO 7.- Transmisión de acciones Cualquier transmisión o disposición por parte de los accionistas, por cualquier título, ya sea por actos inter vivos o mortis causa (incluyendo, sin limitación, compraventa, aportación, canje, permuta, donación, legado, cesión, fusión, escisión o cualquier otro título que tenga un efecto equivalente) (en conjunto, una "Transmisión") del pleno dominio sobre las acciones o de los derechos inherentes a las mismas (incluyendo los derechos de preferencia en caso de ampliaciones de capital social) a favor de un tercero estará sujeta a derecho de adquisición preferente a favor del accionista o accionistas no transmitentes, y subsidiariamente a favor de la Sociedad. Dicho derecho de adquisición preferente podrá ejercitarse con sujeción a las siguientes reglas: (a) En el supuesto de que uno o varios accionistas pretendan llevar a cabo una transmisión de acciones de las comprendidas en la cláusula anterior, deberá comunicárselo al resto de accionistas y a la Sociedad mediante una notificación en la que deberán indicarse (i) los derechos o acciones que serán objeto de cesión o transmisión; (ii) la cantidad y el tipo de contraprestación que el transmitente percibirá como consecuencia de la transmisión propuesta; (iii) la identidad del adquirente propuesto y (iv) el resto de las condiciones sustanciales de la operación propuesta. Los accionistas podrán ejercitar el derecho de adquisición preferente durante los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de dicha notificación en los mismos términos y condiciones que los indicados en la misma. Si en dicha notificación no se recoge una transmisión a título oneroso, el valor razonable de las acciones transmitidas el precio de ejercicio será el que determine un experto independiente elegido por el accionista comprador de las acciones y el accionista vendedor de las acciones de que se trate; en caso de falta de acuerdo en el plazo de diez (10) días desde la comunicación de ejercicio del derecho de adquisición preferente, el que fuese designado por el Registro Mercantil, quedando en ambos casos el procedimiento suspendido hasta que se determine el valor razonable). El ejercicio del derecho deberá ser ejercitado por la totalidad de las acciones en venta. En caso de que varios accionistas ejerciesen sus derechos de adquisición preferente, las acciones se distribuirán entre los accionistas ejercitantes a prorrata de su porcentaje de participación en el capital social de la Sociedad. (b) Si transcurrido el anterior plazo ningún accionista ha ejercido su derecho de adquisición preferente, la Sociedad podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre las acciones para su amortización o enajenación dentro de los plazos legalmente previstos, acuerdo que deberá notificarse al Accionista transmitente dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al periodo previsto en el párrafo anterior. A los efectos de la celebración de la Junta General de Accionistas, se considerará que el accionista transmitente está en situación de conflicto de interés. (c) En caso de que los Accionistas y la Sociedad no ejerciten los derechos de adquisición preferente, el accionista transmitente dispondrá de un plazo de treinta (30) días naturales finalizado el plazo para el ejercicio por parte de la Sociedad, para transmitir las acciones en las condiciones descritas en el apartado (a) anterior. (d) Si alguno de los accionistas o la Sociedad ejercitasen su derecho de adquisición preferente, las operaciones entre las partes con arreglo al presente apartado deberán llevarse a efecto dentro de los treinta (30) días siguientes a la entrega de la última notificación de respuesta cursada de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores. (e) Serán libres las Transmisiones entre socio y la Transmisión por un accionista de la totalidad (pero no menos de la totalidad) de sus acciones a un sociedad que está bajo su control a los

efectos previstos en el artículo 4 de la Ley 24/1988 de 28 de julio del mercado de Valores., siempre y cuando la afiliada se haya obligado a transferir de nuevo al accionista transmitente la totalidad de las acciones y/o derechos transmitidos en el supuesto de que dejara de ostentar su condición de afiliada. (t) Serán libres las Transmisiones mortis-causa o inter-vivos siempre y cuando estas sean a favor del cónyuge o descendientes del transmitente. (g) Lo previsto en esta cláusula no será de aplicación en caso de fusión de una o más sociedades que posean acciones ni en caso de fusión de uno o vanos accionistas con alguna afiliada suya ni de fusión entre ellos mismos, si bien el accionista en cuestión notificará la fusión en cuanto tenga conocimiento de ella.

ARTÍCULO 8°.- TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA. En el caso de adquisición por causa de muerte a favor de persona que no sea cónyuge, descendiente o ascendiente del accionista, el adquirente deberá comunicar por escrito la adquisición pretendida a la Administración, la cual lo comunicará en el plazo de 15 días a los demás socios. Si a alguno de estos le interesase la adquisición lo comunicará así dentro de los 15 días siguientes y, si no hay acuerdo en el precio, deberá procederse a su fijación conforme a lo establecido en la Ley. Si a ningún accionista le interesase la adquisición, la transmisión surtirá todos sus efectos. El mismo régimen se aplicará cuando la adquisición de las acciones se haya producido como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución. Lo dispuesto en este articulo y en el anterior será igualmente de aplicación a la transmisión de los derechos preferentes de suscripción en caso de aumento de capital.

ARTICULO 9°.- En caso de COPROPIEDAD sobre alguna o algunas acciones, se estará a lo dispuesto en la Ley. Mientras no se hubiese designado una persona para el ejercicio de los derechos de socio, las notificaciones o comunicaciones realizadas por la sociedad a uno de los comuneros serán eficaces con respecto a todos ellos.

ARTÍCULO 10°.- USUFRUCTO DE ACCIONES. El usufructo de acciones se regirá por lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 11°.- PRENDA DE ACCIONES. En caso de prenda de acciones corresponderá al acreedor el ejercicio del derecho de voto, salvo acuerdo en contrario entre las partes, que se deberá comunicar a la Sociedad. En caso de ampliación de capital se aplicará lo establecido en la Ley, sustituyendo el usufructo por el derecho de prenda.

III. ÓRGANOS. FUNCIONAMIENTO.

ARTICULO 12°.- La sociedad estará regida por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de Administración.

A). DE LA JUNTA GENERAL.

ARTÍCULO 13.- Convocatoria de la Junta General. La competencia de las Juntas, sus clases, convocatorias y requisitos, derechos de asistencia, Junta Universal representación y quorum de asistencia y derecho de información se regirá por los dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, completado por los siguientes artículos y por las precisiones del presente artículo. Salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos (por ejemplo, en caso de traslado del domicilio al extranjero), la convocatoria se realizará mediante anuncio individual y escrito que será remitido por correo certificado con acuse de recibo, telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo o cualquier otro medio escrito o telemático que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los socios, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en la documentación de la

Sociedad. La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. El anuncio de convocatoria expresará (i) el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión, (ii) el orden del día, en que figurarán los asuntos a tratar y (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Será posible asistir a la junta por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta. Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores. El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determine la Ley. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta General deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes (o dos -2- meses, en caso de traslado internacional del domicilio social). Los accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General. El Órgano de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General. En este caso, deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

ARTÍCULO 14°.- ASISTENCIA. Todo socio tendrá derecho a asistir y votar en las Juntas Generales. Cada acción da derecho a un voto. Este derecho no podrá ejercitarse por el socio que se hallare en mora en el pago de los dividendos pasivos o desembolsos pendientes. Podrán asistir a las Juntas y opinar en ellas, pero sin derecho a voto, el Director o Asesor, si lo hubiere, o persona con cargo semejante. El presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente. La junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización. Los administradores deberán asistir a las juntas generales. Será admitido el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día, enviadas por correspondencia postal, siempre que la firma del socio aparezca legitimada notarialmente. Estos accionistas serán tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Artículo 15°.- Mesa y modo de deliberar de la Junta de Accionistas. Adopción de acuerdos 1. El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los

designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión. Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto. La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo. Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día. Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin. Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo. Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión; señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

2. La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto y, en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. No obstante lo anterior, para acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto y, en segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

3. Para la válida adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, se requerirá el voto favorable de la mayoría simple del capital social presente o representado con derecho a voto. Para la adopción de los acuerdos recogidos en el apartado 2 de este artículo, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

ARTÍCULO 16°.- PRESIDENCIA. La Junta General será presidida por el socio que elija

la misma Junta, y en su defecto por el Administrador Único, el mayor de los Administradores, si lo fuesen solidarios o mancomunados, o el Presidente del Consejo de Administración. El Presidente estará asistido por un Secretario, que será asimismo nombrado por la Junta, y en su defecto, el del Consejo de Administración. Si no se designare, ejercerá sus funciones el Presidente. El presidente concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo de las intervenciones, y cuándo deben darse por concluidas.

B). DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 17°.- FORMAS DE ADMINISTRACIÓN. La administración y representación de la sociedad estará a cargo de alguno de los órganos de administración siguientes: a) UN ADMINISTRADOR ÚNICO a quien corresponde el poder de representación de la sociedad. b) VARIOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS, con un mínimo de dos y un máximo de cinco, que actuarán individualmente, correspondiendo a cada uno de ellos el poder de representación de la sociedad. c) DOS ADMINISTRADORES QUE ACTUARAN CONJUNTAMENTE. En este caso, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por los dos. d) Un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN integrado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. En la escritura de constitución de la sociedad se determinará el modo en que originariamente se organiza la administración. El cargo de administrador tendrá una duración de SEIS años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos. El cargo de administrador es revocable en cualquier momento por la Junta General. Para ser Administrador no se exigirá la condición de socio, La Junta General podrá nombrar uno o varios administradores suplentes para que, por el orden que se exprese en el nombramiento, sustituyan al o a los que cesen por cualquier causa. La inscripción en el Registro del o de los suplentes se practicará por su aceptación, previa justificación del cese del sustituto. No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallen comprendidos en causas de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por la Ley 5/2006 de 10 de Abril, y en el artículo 213 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio. El establecimiento o la modificación de cualquier clase de relaciones de prestación de servicios o de obra entre la sociedad y uno o varios de sus administradores requerirán acuerdo de la junta general.

ARTICULO 18°.- Cuando la administración recaiga en un Consejo de Administración, se observarán las reglas siguientes: a) El número de consejeros no podrá ser inferior a tres ni superior a doce. b) Convocatoria: 1. El consejo de administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces. 2.- La convocatoria se hará siempre por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días al de la fecha de la reunión. 3. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. c) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, siempre por otro consejero, un número de éstos que alcancen, corno mínimo, la mayoría de los vocales. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente. Será válida la reunión sin necesidad de previa convocatoria cuando estando reunidos todos los miembros del Consejo decidan, por unanimidad, celebrar sesión. Corresponderá al Presidente o quien haga sus veces dirigir y ordenar los debates, fijar el orden de las intervenciones, así como las propuestas de resolución. d) Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros

concurrentes o representados en la sesión. En caso de empate el Presidente tendrá voto decisorio. e) Los acuerdos se consignarán en acta, que será aprobada por el propio consejo al final de la reunión o en la siguiente, y que será firmado por el Secretario de la Sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado como Presidente. f) El Consejo nombrará en su seno un Presidente y, en su caso, uno o más Vicepresidentes. También designará un Secretario y, en su caso, un Vicesecretario, que podrán ser no Consejeros. También, con el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo, podrá delegar todas o algunas de sus facultades de administración y representación -salvo las indelegables conforme a ley- en favor de una Comisión Ejecutiva uno o dos Consejeros-Delegados, designando a los administradores que hayan de ocupar tales cargos y el régimen de su actuación. g) Los acuerdos del Consejo podrán adoptarse por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, y quedarán constantes en acta, en los términos señalados en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil.

ARTICULO 19°.- No podrán ser nombrados Administradores quienes se hallen comprendidos en causas de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercer el cargo, especialmente las determinadas por la Ley 5/2006 de 10 de Abril, y en el artículo 213 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio.

ARTICULO 20°.- FACULTADES. El Órgano de Administración se halla investido de las facultades más amplias para representación legal, judicial y extrajudicial de la Sociedad, así como para la dirección, ejecución y gestión de los asuntos y actividades de la misma, correspondiéndole la administración de sus bienes y patrimonio.

ARTÍCULO 21°.- CARÁCTER GRATUITO DEL CARGO. El cargo de miembro del órgano de administración es gratuito.

IV. BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADOS.

ARTICULO 22°.- Los ejercicios sociales comenzarán el 1 de enero y concluirán el **31 de diciembre** de cada año. Por excepción, el primer ejercicio abarcará desde la fecha de constitución de la sociedad hasta el 31 de diciembre del mismo año, y el último, desde el 1 de enero hasta la fecha de disolución. La Administración está obligada a formar, en la forma y plazos señalados por la Ley, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, para, una vez revisados e informados por los Auditores de Cuentas, en su caso, ser presentados a la Junta General. Tales cuentas podrán ser examinadas por los socios durante un periodo de veinte días antes de la celebración de la Junta que deba aprobarlos.

ARTICULO 23°.- Dentro de los seis meses primeros de cada ejercicio se reunirá la Junta General Ordinaria para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Las cuentas anuales, el informe de gestión y la aplicación del resultado, así como certificado de los acuerdos de su aprobación, habrán de depositarse en el Registro Mercantil dentro del mes siguiente a su aprobación por la Junta General.

ARTICULO 24°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, constituirá el beneficio líquido de la sociedad el remanente de los ingresos de la misma, una vez deducidos los gastos de explotación y administración, incluso intereses y amortizaciones de obligaciones que pudieran emitirse y las cantidades que se destinen a amortización de los efectos, maquinaria, enseres y demás bienes que constituyan el activo social. Se distribuirán del modo que acuerde la Junta General, la cual podrá crear los fondos de reserva que estime convenientes, además de los obligatorios.-

ARTICULO 25°.- Si la Sociedad no acordara otra cosa, los administradores seguirán teniendo la representación de la misma durante su liquidación, quedando encargados de ella, en cuyas operaciones se ajustarán a lo que acuerde la Junta General, y en su defecto a lo dispuesto en las leyes. Si fueren pares, quedará excluido el administrador de menor edad.

ARTÍCULO 26°.- APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY. En general, todo lo no previsto en estos Estatutos, se regirá por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por las demás disposiciones legales aplicables.

TEXTO REFUNDIDO ESTATUTOS SOCIALES

Artículo 1.- DENOMINACIÓN.

La sociedad se denomina "VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y se rige por los presentes Estatutos y en lo que no esté determinado en los mismos, por la vigente Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 2.- OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tiene por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 3.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES.

La Sociedad tendrá una duración indefinida.

Las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 4.- DOMICILIO Y PÁGINA WEB CORPORATIVA.

La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, Plaza de la Independencia, 6, 28001.

El Órgano de Administración podrá crear, suprimir y trasladar establecimientos, sucursales, agencias o delegaciones en cualquier punto del territorio español o del extranjero y variar la sede social dentro del mismo término municipal de su domicilio, sin necesidad de acuerdo de la Junta General de Accionistas.

La sociedad dispondrá de una página web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web corporativa se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los presentes Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere oportuno poner a disposición de los accionistas e inversores a través de este medio.

La modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad será competencia del Consejo de Administración.

TITULO II- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Sociedad se fija en CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (145.334.640 €), representado por 14.533.464 acciones nominativas, de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos.

Artículo 6.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES Y POSICIÓN DEL SOCIO.

6.1 Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida, en su caso, la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral, a que la sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados oportunos emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable. Si la Sociedad realiza alguna prestación en favor del presuntamente legitimado, quedará liberada, aunque aquel no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.

6.2. La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos Sociales y en los

acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme o lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en estos Estatutos y demás normativa aplicable.

6.3. Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 118.3 y 497 de la Ley de Sociedades de Capital, en base al registro contable referido y para garantizar y facilitar al accionista el ejercicio de sus derechos de conformidad con lo previsto en los presentes Estatutos, la Sociedad, siempre que ello sea técnicamente y legalmente posible, podrá llevar un registro de accionistas en la forma técnicamente más adecuada, incluso informáticamente, anotándose en el mismo respecto de cada accionista las acciones de las que sea o bien titular directo e indirecto o bien que el ejercicio de voto de dichas acciones esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión, todo ello en los términos recogidos en el artículo 20.3 de los presentes Estatutos Sociales.

A estos efectos, la Sociedad a través del Presidente del Consejo de Administración podrá dirigirse en todo momento a cualquier accionista para que comunique al Presidente del Consejo de Administración las acciones de las que sea titular directo y las que controle indirectamente a través de las personas o entidades controladas o interpuestas referidas en el párrafo anterior que actúen por su cuenta aunque lo hagan en nombre propio; a estos mismos efectos, la Sociedad o través de su Presidente podrá dirigirse a cualquier persona o entidad titular de acciones de lo Sociedad para que manifieste si actúa por cuenta de otro accionista o si sus derechos de voto están determinados por otro accionista, y, en su caso, los titulares reales de las acciones.

Artículo 6 bis.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1.- Titulares de Participación Relevante.

a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación en el capital social que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Relevante"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Relevante, deberá comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración en un plazo máximo de diez días naturales desde que ostente la Participación Relevante.

b) Asimismo cualquier accionista que sea titular de una Participación Relevante deberá comunicar por escrito al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior de acciones, con independencia de su número, en un plazo máximo de diez días naturales desde que se consume dicha adquisición.

c) Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores resultará también de aplicación para cualquier persona, física o jurídica, que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, y dichos derechos económicos, individualmente considerados y/o conjuntamente con las acciones de que sea titular, equivalgan a los que correspondan a una Participación Relevante.

d) Junto con las comunicaciones previstas en los apartados anteriores, el accionista o el titular de los derechos económicos titular de una Participación Relevante deberá facilitar al Secretario del Consejo:

i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista o titular de derechos económicos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista o el titular de derechos económicos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista o el titular de los derechos económicos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

Dicho certificado deberá entregarse a la Sociedad dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas...).

e) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de información asumidas en los apartados precedentes autorizará al Consejo de Administración a que:
   i) Interprete dicha omisión como la manifestación por parte del accionista o titular de derechos económicos de que el dividendo a abonar, en sede del propio accionista, está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2. de la Ley de SOCIMIS, o normativa que lo sustituya; o bien

   ii) Solicite, con cargo al dividendo que corresponda al accionista o titular de derechos económicos, un informe jurídico a un especialista en fiscalidad para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

   El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible desde el día anterior al pago del dividendo constituyendo una deuda líquida vencida y exigible frente al accionista o titular de derechos económicos incumplidor.

2.-Accionistas sujetos a regímenes especiales.

a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.

b) Asimismo, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos

de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés de las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

   La Sociedad podrá efectuar un **Requerimiento de Información** en cualquier momento y podrá enviar uno o más **Requerimientos de Información** al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 6 bis.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúe y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 7.- DESEMBOLSOS PENDIENTES.

Los desembolsos pendientes de aquellas acciones que no hayan sido enteramente desembolsadas deberán ser satisfechos en el momento que determine el Consejo de Administración, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha del acuerdo del aumento de capital. En cuanto a la forma y demás circunstancias del desembolso, se estará a lo dispuesto en el acuerdo de aumento de capital, que podrá disponer que los desembolsos sean tanto mediante aportaciones dinerarias como no dinerarias.

El accionista que se hallare en mora en el pago de los desembolsos pendientes no podrá ejercitar el derecho de voto. Tampoco tendrá derecho a percibir dividendos ni a la suscripción preferente de nuevas acciones ni de obligaciones convertibles.

Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

Libre transmisibilidad de las acciones

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 6 bis anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del

capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

Artículo 9.- COPROPIEDAD USUFRUCTO, PRENDA o EMBARGO DE ACCIONES.

9.1. En el caso de comunidad o cotitularidad de derechos sobre acciones, los copropietarios o cotitulares habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de accionista, debiéndolo comunicar fehacientemente a la Sociedad; y responderán solidariamente todos los interesados frente a la Sociedad, de cuantas obligaciones se deriven de la condición de socio.

9.2. En el caso de usufructo de acciones, la cualidad de accionista recae en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y supletoriamente, el Código Civil.

9.3. En caso de prenda o embargo de acciones se observará lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 10.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

10.1. Participaciones Significativas.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, por encima o por debajo del 1 % del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La sociedad, de estar incorporada al BME Growth (BME), dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

10.2. Pactos Parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al BME, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME.

Artículo 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Si estando la Sociedad incorporada al BME la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado."

TITULO III.- ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 12.- ÓRGANOS SOCIALES.

La Sociedad estará regida y administrada por los siguientes órganos: a) La Junta General de Accionistas; b) El Consejo de Administración.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos se desarrollará y completará, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

SECCIÓN I. - LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Artículo 13.- JUNTA GENERAL.

13.1. Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los no asistentes a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. Quedan a salvo los derechos de separación e impugnación establecidos en la Ley.

13.2. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como en el ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El

Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobado por ésta.

Artículo 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES.

14.1. Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias y Extraordinarias.

14.2. La Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General de Accionistas Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. La Junta General de Accionistas convocada como Ordinaria podrá, además, deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto de su competencia incluido en la convocatoria, siempre que concurran los demás requisitos legales.

14.3. Tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria cualquier otra que no sea la prevista en el apartado anterior.

Artículo 15.- CONVOCATORIA.

15.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.

Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.

15.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y

los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Artículo 16.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

16.1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.

16.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

Artículo 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

17.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, mil quinientas (1.500) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencia podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

17.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales. El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

17.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

17.4. La asistencia telemática mediante conexión remota y simultánea a la Junta General de Accionistas se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y, en su caso, por las normas de desarrollo que apruebe el Consejo de Administración relativas a aspectos procedimentales, y que incluirán, entre otras cuestiones, los requisitos de identificación exigibles para el registro y acreditación de los asistentes, la antelación mínima con la que deberá haberse completado el proceso de registro, así como la forma y el momento en que los accionistas que asistan a la Junta General de Accionistas de forma telemática podrán ejercer sus derechos durante la celebración de la Junta.

Artículo 17 bis.- JUNTA GENERAL EXCLUSIVAMENTE TELEMÁTICA.

17 bis. 1. Sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en los presentes estatutos, la Junta General pueda ser convocada para su celebración con asistencia física de los accionistas y sus representantes, así como de la posibilidad del ejercicio de sus derechos por medios de comunicación a distancia previo a la reunión y por medios telemáticos durante la celebración de la misma, la Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable.

17 bis.2. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta General y, en todo caso, estará supeditada a que la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante los medios de comunicación a distancia admitidos en el anuncio de convocatoria, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados, teniendo en cuenta el estado de la técnica y las circunstancias de la Sociedad.

Artículo 18.- MESA DE LA JUNTA.

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, si se hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vice-Secretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionistas en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.

Artículo 19.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

19.1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a que se refiere el apartado 2 del artículo 16, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.

19.2. Ningún accionista podrá emitir un número de votos superior a los que correspondan a acciones que representen un porcentaje del diez por ciento (10%) del capital social, aun cuando el número de acciones de que sea titular exceda de dicho porcentaje de capital social.

Esta limitación no afecta a los votos correspondientes a las acciones respecto de las cuales un accionista ostente la representación, si bien, en relación con el número de votos correspondientes a las acciones de cada accionista representado, será también de aplicación la limitación antes establecida.

19.3. La limitación establecida en el apartado anterior será también de aplicación al número de votos que, como máximo, podrán emitir, sea conjuntamente, sea por separado, dos o más entidades o sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo.

Dicha limitación será igualmente aplicable al número de votos que podrán emitir, sea conjuntamente o por separado, una persona física y la entidad, entidades o sociedades controladas por dicha persona física.

Se entenderá que existe grupo cuando concurran las circunstancias establecidas en la legislación para considerar que existe grupo de sociedades y, asimismo, se entenderá que una persona física controla una o varias entidades cuando, en las relaciones entre esa persona física y la sociedad o sociedades de referencia, se dé alguna de las circunstancias de control que la normativa exige de una entidad dominante respecto de sus entidades dominadas.

Asimismo y a los efectos del presente artículo, se equipara a la relación de control, la relación de cualquier accionista persona física o jurídica con personas o entidades interpuestas, fiduciarias o equivalentes que sean a su vez accionistas de la sociedad, así como con fondos, instituciones de inversión o entidades similares que sean también accionistas de la Sociedad, o con otros accionistas a través de acuerdos de sindicación de votos, cuando el ejercicio del derecho de voto de las acciones titularidad de estas personas o entidades esté determinado directa o indirectamente por el accionista en cuestión.

El Presidente del Consejo de Administración podrá requerir a cualquier accionista en los días anteriores a la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, a efectos de que comunique en el plazo máximo de 48 horas a la Sociedad o través de su Presidente, las acciones de que sea directamente titular y aquellas titularidad de otras personas o entidades controlados directa o indirectamente por el accionista en cuestión, pudiendo el Presidente hacer en la Junta General las observaciones que considere pertinentes en el momento de constitución de la Junta para garantizar el cumplimiento de estos Estatutos en relación con el ejercicio del derecho de voto por los accionistas.

Las acciones que pertenezcan a un mismo titular, a un grupo de entidades o a una persona física o jurídica y a las entidades que dicha persona física o jurídica controle serán computables íntegramente entre las acciones concurrentes a la Junta para obtener el quórum de capital necesario para la válida constitución, pero en el momento de las votaciones se aplicará a las mismas el límite del número de votos del 10% establecido en el presente artículo.

19.4. Las acciones que, por aplicación de lo dispuesto en los apartados precedentes, queden privadas del derecho de voto, se deducirán de las acciones asistentes a la Junta General de Accionistas a los efectos de determinar el número de acciones sobre el que se computarán las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos que se sometan a la Junta General de Accionistas.

Artículo 20.- VOTO Y OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN A DISTANCIA.

Respecto del voto y otorgamiento de representación por medios de comunicación a distancia, se estará a las siguientes reglas:

20.1. Los accionistas con derecho de asistencia y voto, podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día, por correo o mediante comunicación electrónica, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General y en las normas complementarias y de desarrollo del Reglamento, que establezca el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, a partir de las bases técnicas y jurídicas que lo hagan posible y garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto, queda facultado para desarrollar y complementar la regulación que se prevea en el Reglamento de la Junta General. En este sentido, el Consejo de Administración, una vez que por las distintas entidades relacionadas con la custodia de valores cotizados u otras entidades relacionadas con el funcionamiento del mercado de valores, se haya desarrollado un sistema de emisión de voto por medio de comunicación a distancia que garantice plenamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto así como su condición de accionista de la Sociedad, acordará el momento concreto a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia.

La regulación, así como cualquier modificación de la misma, que en desarrollo y complemento del Reglamento de la Junta General adopte el Consejo de Administración al amparo de lo dispuesto en el presente precepto estatutario, y la determinación por el Consejo de Administración del momento a partir del cual los accionistas podrán emitir su voto en Junta General por medios de comunicación a distancia, se publicará en la página web de la Sociedad.

Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en el presente artículo, se entenderán como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de Accionistas de que se trate.

20.2. Lo previsto en el apartado 20.1.anterior será igualmente de aplicación al otorgamiento de representación por el accionista para la Junta General de Accionistas mediante comunicación electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia.

20.3. La asistencia personal a la Junta General del Accionista tendrá el efecto de revocar el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica. Asimismo, la asistencia

personal a la Junta General del accionista representado tendrá el efecto de revocar la representación otorgada mediante correspondencia electrónica o por cualquier otro medio de comunicación a distancia previsto en el Reglamento de la Junta General.

Artículo 21.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL.

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta General de Accionistas a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

SECCIÓN II.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 22.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

22.1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres y un máximo de diez miembros. Para ser nombrado administrador no será necesario ser accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas.

22.2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración desarrollará y completará tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de Accionistas.

22.3. El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, deberá procurar que, en la medida de lo posible, en la composición del órgano, los consejeros externos o no ejecutivos representen mayoría sobre los consejeros ejecutivos, procurando que el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de los miembros del Consejo de Administración. Asimismo, el número de consejeros ejecutivos deberá ser el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y la participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la Sociedad.

22.4. La Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración procurarán atender el principio de presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición del Consejo de Administración.

22.5. Las definiciones de las diferentes clases de consejeros serán las que se establezcan en la normativa vigente o, en su defecto, en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

22.6. El carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo de Administración ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento.

Artículo 23.- FACULTADES.

El Consejo de Administración queda investido de las más amplias atribuciones y facultades para representar, administrar, organizar, regir y gobernar la sociedad en todos sus negocios, bienes, asuntos y derechos, tanto en juicio como fuera de él, sin más limitaciones que las de aquellos asuntos o materias reservadas por la Ley y estos Estatutos a la competencia de la Junta General de Accionistas, cuyos acuerdos

ejecutará.

El Órgano de Administración no podrá solicitar ni mantener en el balance de la sociedad un endeudamiento financiero superior al 33% de la suma de los valores de tasación de los inmuebles en cartera de la sociedad. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurran causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por un plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas.

Artículo 24.- DURACIÓN.

1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Artículo 25.- RÉGIMEN DEL CONSEJO.

A) El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario. También podrá nombrar, de entre dichos miembros, un Vicepresidente y un Vicesecretario.

El Secretario y, si se nombra el Vicesecretario, podrán o no ser miembros del Consejo.

Los cargos de Vicepresidente y Vicesecretario podrán recaer en una misma persona sin que puedan ser ejercitados simultáneamente por la misma.

B) El Consejo de Administración se reunirá cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social o en cualquier otro lugar, correspondiendo convocarlo al Presidente, con señalamiento del Orden del día, lugar, fecha y hora de reunión: (i) bien por propia iniciativa; (ii) bien a petición de administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, para que la reunión se celebre, en la localidad donde radique el domicilio social, dentro del plazo de un (1) mes a contar desde aquel en que fuere requerido para convocarlo, incluyendo en el Orden del día los asuntos objeto de la solicitud.

Asimismo, podrán convocar el Consejo los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un (1) mes.

Adicionalmente el Presidente podrá autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la interactividad e intercomunicación en tiempo real y por tanto, la unidad de acto. En caso de que alguno de los consejeros se encontrara en el domicilio social, la sesión se entenderá celebrada en este. De no ser así la sesión se entenderá celebrada donde se encuentre el consejero que la presida.

C) La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada, telegrama fax correo electrónico u otro medio similar escrito a cada uno de los consejeros en la dirección por ellos señalada, con una antelación mínima de tres (3) días, indicando lugar y hora de la misma e incluyendo el orden del día.

Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros decidan, por unanimidad, celebrar sesión.

D) El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación sólo podrá conferirse a favor de otro consejero y deberá hacerse de modo expreso para la reunión de que se trate.

E) El Presidente someterá a deliberación los asuntos a tratar y, una vez que considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo (presente o representado) un voto. La votación se hará a mano alzada salvo cuando la decisión deba ser secreta por decisión del Presidente o a petición de la mayoría de los asistentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo que hubieran concurrido, personalmente o por representación, a la reunión, excepto cuando la Ley, los Estatutos sociales o el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. El Presidente del Consejo dirigirá y establecerá el orden de las deliberaciones e intervenciones y, en caso de empate, tendrá voto dirimente. La adopción de acuerdos del Consejo por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento y se cumplan todos los requisitos establecidos legalmente.

F) El Consejo de Administración, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus componentes, podrá designar en su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, determinando las personas que podrán ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegaren ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente (determinando si son varios si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado solidariamente) todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

Artículo 26.- RETRIBUCIÓN DEL CONSEJO.

26.1. Los consejeros, en su condición de tales, tendrán derecho a percibir una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones del Consejo de Administración y/o una asignación fija en metálico.

La cuantía máxima de asignación por dieta y asignación fija para los consejeros en su condición de tales será la que a tal efecto determine para cada año la Junta General, que permanecerá vigente en tanto ésta no acuerde su modificación.

26.2. La remuneración de los administradores deberá en todo caso guardar una proporción razonable con la importancia de la sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables.

26.3. Adicionalmente los consejeros podrán percibir retribuciones por la realización de servicios o trabajos distintos de los inherentes a su condición de administrador.

26.4. La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros y directivos.

Artículo 27.- COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL.

27.1. El Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno con carácter permanente e interno un Comité de Auditoría y Control.

27.2. Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

a. Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

b. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad así como de sus sistemas de gestión de riesgos.

c. Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoria.

d. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

e. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.

f. Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.

g. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoria. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

h. Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior.

i. Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá constituir otras Comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

SECCIÓN III.- COMITÉ ASESOR

Artículo 28.- COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR.

28.1. La Sociedad contará con un Comité Asesor con funciones de asesoramiento al Consejo de Administración en relación con el sector inmobiliario, en cuestiones como tendencias, perspectivas, estrategias de inversión y desinversión, oportunidades y riesgos.

El Comité Asesor no tendrá funciones ejecutivas ni de representación de la Sociedad, y no es una comisión constituida por y en el seno del Consejo de Administración.

28.2. El Comité Asesor estará integrado por los accionistas que así lo soliciten, que sean titulares de un número mínimo de acciones de la Sociedad que represente al menos el 5% de su capital social, y que cuenten con experiencia acreditada en el sector empresarial.

Además de los miembros electos, el Comité Asesor contará con dos miembros permanentes, que asumirán la presidencia y vicepresidencia del Comité Asesor.

28.3. El cargo de miembro electo y de miembro permanente será de carácter gratuito.

Artículo 29.- FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR.

29.1. El Comité Asesor tendrá atribuciones en las siguientes materias:

i. Conocer las actuaciones de la Sociedad tanto en la política de inversión como en la de apalancamiento, con el objeto de analizar el estado y la evolución de la actividad de la Sociedad y de las inversiones existentes.

ii. Asesorar y proponer al Consejo de Administración la estrategia a seguir en la política de inversión de la Sociedad, con el objeto de lograr la buena marcha del negocio.

iii. Analizar las oportunidades de negocio que presente la Sociedad o la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria, pudiendo emitir una opinión no vinculante en caso de incumplimiento de la política de inversiones.

iv. Hacer seguimiento de las actuaciones de la persona o entidad encargada de la gestión inmobiliaria y participar de las reuniones periódicas que aquel mantenga con la Sociedad.

29.2. Para el efectivo desarrollo de las funciones del Comité Asesor, el Consejo de Administración informará al Comité Asesor sobre el estado y evolución de la actividad de la Sociedad y las inversiones existentes.

A estos efectos, el Consejo de Administración remitirá informes cuatrimestrales para su presentación en las reuniones del Comité Asesor, que serán facilitados con una antelación mínima de dos semanas a la sesión que celebre el Comité Asesor.

Artículo 30.- REUNIONES DEL COMITÉ ASESOR.

30.1. El Comité Asesor se regirá por las siguientes normas de organización:

i. La facultad de convocar el Comité Asesor, de formar el orden del día de sus reuniones y de dirigir los debates corresponde al Presidente.

En su caso, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia, imposibilidad, indisposición o vacante.

ii. El Presidente designará un Secretario, que no necesita ser accionista, que podrá intervenir en las reuniones.

30.2. El Comité Asesor se reunirá, como mínimo, con periodicidad cuatrimestral, de acuerdo con lo siguiente:

i. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se acompañará de la información relevante y del informe remitido previamente por el Consejo de Administración.

La convocatoria se remitirá por medio de carta o correo electrónico al domicilio o dirección de correo electrónico de cada uno de los miembros del Comité Asesor que conste en los archivos de la Sociedad con una antelación mínima de una semana.

ii. Las reuniones del Comité Asesor se celebrarán en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la reunión ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

iii. El Comité Asesor quedará válidamente constituido cuando concurran a la sesión, como mínimo, sus dos miembros permanentes.

Los miembros del Comité Asesor solo podrán delegar su representación en otro miembro del Comité Asesor, mediante escrito, físico o electrónico, dirigido al Presidente y con carácter especial para cada sesión.

iv. Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario la lista de los asistentes.

v. El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Asesor, con anterioridad a la sesión o en el transcurso de ella, tendrá derecho a solicitar que se someta a deliberación cualquier otro asunto, sobre lo que decidirá el Presidente a su prudente arbitrio.

vi. El Secretario levantará acta de cada sesión del Comité Asesor, que será firmada por los asistentes con la documentación aneja que pudiera ser oportuna.

TITULO IV.- DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 31.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año.

Por excepción, el primer ejercicio da comienzo el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 31 bis.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3. Modalidad del dividendo. La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración cuando se trate de importes a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo u otras formas de remuneración al accionista sean satisfechos total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

4. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

5. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

6. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 6 bis.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la

Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 32.- CUENTAS ANUALES.

El Órgano de Administración deberá formular, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión, cuando estuviera obligado, y la propuesta de aplicación del resultado, que se pondrá a disposición de los socios, junto con el informe de los auditores de cuentas, cuando proceda, teniendo los socios derecho a examinarlos, con todos sus antecedentes, en la forma prevista en el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO V.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 33.- DISOLUCIÓN.

La Sociedad se disolverá por acuerdo de los Accionistas o por cualquiera de las demás causas que establece la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 34.- LIQUIDACIÓN.

Acordada la disolución, se abrirá el periodo de liquidación, cesarán en sus cargos los administradores vigentes al tiempo de la disolución, los cuales quedarán convertidos en liquidadores, a los que corresponderá, individualmente, el poder de representación; salvo que la Junta General de Accionistas, al acordar la disolución, designe otro u otros liquidadores, en un número que no podrá ser superior a cinco, determinando, en su caso, la forma de actuar y a quien o quienes corresponde el poder de representación.

Artículo 35.- DISTRIBUCIÓN DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, el activo resultante se repartirá entre los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Los socios que hayan realizado aportaciones no dinerarias tendrán derecho a que la cuota resultante de la liquidación les sea satisfecha mediante la restitución de dichas aportaciones no dinerarias o mediante la entrega de otros bienes sociales si subsistieren en el patrimonio social, lo que se efectuará en los términos previstos en la Ley.