

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A., al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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



ERNST & YOUNG, S.L.



Daniel Artigas

27 de octubre de 2022

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2022
(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		70.226.915	78.130.153
II. Inmovilizado material	5	1.016.058	1.002.741
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.016.058	1.002.741
III. Inversiones inmobiliarias	6	69.090.418	77.001.532
1. Terrenos		40.886.806	44.709.750
2. Construcciones		28.203.613	32.291.782
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	120.438	125.880
5. Otros activos financieros		120.438	125.880
Fianzas constituidas a largo plazo		120.438	125.880
Depósitos constituidos a largo plazo		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		3.966.840	6.820.703
II. Existencias	7.1	69.218	163.975
6. Anticipos a proveedores		69.218	163.975
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	184.320	166.933
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.339	1.231
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	10.1	182.981	165.701
V. Inversiones financieras a corto plazo		24.214	36.127
5. Otros activos financieros a corto plazo		24.214	36.127
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.689.088	6.453.669
1. Tesorería	8	3.689.088	6.453.669
TOTAL ACTIVO		74.193.755	84.950.857

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2022
(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		38.061.290	42.606.307
A-1) Fondos propios		38.061.290	42.606.307
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escriturado	9.1	5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		45.196.534	48.533.363
III. Reservas		(262.160)	(297.609)
1. Legal y estatutarias	9.2	1.080.600	1.045.151
2. Otras reservas	9.3	(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(255.281)	(275.555)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.955.511)	(12.955.511)
VII. Resultado del ejercicio	3	934.709	2.198.619
B) PASIVO NO CORRIENTE		26.038.818	38.952.828
I. Provisiones a largo plazo		-	-
4. Otras provisiones a largo plazo	13	-	-
II. Deudas a largo plazo	7.2	26.038.818	38.952.828
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		25.370.448	38.304.783
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		668.369	648.046
C) PASIVO CORRIENTE		10.093.647	3.391.721
III. Deudas a corto plazo	7.2	9.802.924	3.294.638
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		9.516.430	2.759.834
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		286.494	534.804
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	290.722	97.084
1. Proveedores		34.690	91.087
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	256.032	5.997
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		74.193.755	84.950.857

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2022

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	514.313	1.428.532
b) Prestaciones de servicios		514.313	1.428.532
5. Otros ingresos de explotación		1.115	10.654
7. Otros gastos de explotación	12.3	(1.609.642)	(1.584.733)
a) Servicios exteriores		(1.273.804)	(2.620.812)
b) Tributos		(324.094)	(752.939)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(11.745)	1.789.018
8. Amortización del inmovilizado	6	(290.216)	(751.358)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.1	2.678.204	4.062.991
13. Otros resultados		28.976	(2.125)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		1.322.749	3.163.960
12. Ingresos financieros		-	15
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	15
b2) En terceros		-	15
13. Gastos financieros	7	(388.040)	(965.356)
b) Por deudas con terceros		(388.040)	(965.356)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		(388.040)	(965.341)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		934.709	2.198.619
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3		934.709	2.198.619
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		934.709	2.198.619

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	934.709	2.198.619
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		934.709	2.198.619

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	PRIMA DE EMISION	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.403.000	48.627.000	(291.940)	(1.342.760)	(12.955.511)	10.451.514	49.891.303
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.198.619	2.198.619
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	1.045.151		(1.045.151)	-
- Operaciones con socios o propietarios	-	(93.637)		-		(9.406.363)	(9.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	16.385	-	-	-	16.385
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	5.403.000	48.533.363	(275.555)	(297.609)	(12.955.511)	2.198.619	42.606.307
Total de ingresos y gastos reconocidos (Nota 3)	-	-		-	-	934.709	934.709
Operaciones con socios o propietarios							
- Aumento de capital	-	-		-	-	-	-
- Distribución del resultado	-			35.449		(35.449)	(0)
- Operaciones con socios o propietarios	-	(3.336.829)		-		(2.163.171)	(5.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto							
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	20.274	-	-	-	20.274
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	5.403.000	45.196.534	(255.281)	(262.160)	(12.955.511)	934.709	38.061.290

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2022

(expresado en euros)

	Notas	30/06/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		934.709	2.198.619
Ajustes del resultado		(2.203.810)	(4.171.457)
Amortización del inmovilizado	5, 6	290.216	751.358
Variación de provisiones		(27.768)	(1.825.165)
Ingresos financieros		182	(15)
Gastos financieros	7.2.1	388.040	965.356
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.854.479)	(4.062.991)
Cambios en el capital corriente		319.100	314.723
Existencias		94.756	413.540
Deudores y otras cuentas a cobrar		10.381	(83.926)
Acreedores y otras cuentas a pagar		193.639	24.439
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		20.324	(39.330)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(388.222)	(965.341)
Pagos de intereses		(388.040)	(965.356)
Cobros de intereses		(182)	15
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.338.223)	(2.623.456)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(252.466)	(1.171.226)
Inmovilizado material	5	(252.466)	(1.171.226)
Inversiones Inmobiliarias	6	-	-
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		10.731.881	14.118.009
Inversiones Inmobiliarias	5	10.475.377	13.959.500
Inmovilizado material		239.148	-
Otros activos financieros		17.356	158.509
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		10.479.415	12.946.783
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(5.317.869)	(9.483.615)
Emisión			
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		20.274	16.385
Devolución			
Dividendos		(2.001.314,01)	(9.406.363)
Devolución prima de emisión		(3.336.829)	(93.637)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(6.177.738)	(7.092.232)
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	-	594.635
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(6.177.738)	(7.686.867)
Otras deudas		(410.166)	219.196
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(11.905.773)	(16.356.651)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.764.581)	(6.033.324)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.453.669	12.486.992
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.689.088	6.453.669

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

2. Bases de presentación de Los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la Notas explicativas, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la Notas explicativas.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Circular del BME Growth de julio de 2020.
- Circulares y disposiciones específicas del BME Growth y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros Intermedios del primer semestre 2022 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio completo 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2022.

Las cifras incluidas en Los Estados Financieros Intermedios están expresadas y redondeadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del primer semestre 2022, las correspondientes al ejercicio completo 2021. En la Notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Dichos cambios no han tenido un impacto relevante en los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el primer semestre 2022 la Sociedad ha tenido resultado del período positivo por importe de 934 miles de euros (2.198 miles de euros positivos en el ejercicio completo 2021). A 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 6.127 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a 30 de junio de 2022 las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

En el primer semestre 2022, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

2.7 Cambios de criterios contables

Durante el presente primer semestre no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y aprobada por la Junta General de Accionistas el 12 de mayo de 2022, fue la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	2.198.619
Aplicación	
Reserva legal	35.449
Dividendo a pagar	2.163.171

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del primer semestre, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

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

4.3 Arrendamientos

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

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

4.4 Activos financieros

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

Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

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

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

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

4.7 Impuestos sobre beneficios

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 Beneficio relativas a 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 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.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

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

4.8 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

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

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

4.8.1 Reconocimiento

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

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

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

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

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

4.8.2 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

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

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

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

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

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

4.8.4 Valoración

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.12 Acciones Propias

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

5 INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre 2022 y comparativamente del ejercicio completo de 2021:

30/06/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	1.002.741	252.466	-	(239.148)	1.016.058
	1.002.741	252.466	-	(239.148)	1.016.058
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	1.002.741	252.466	-	(239.148)	1.016.058

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					-
Inmovilizado en curso y anticipos	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741
	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741
Amortización					
Inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
Valor neto contable	372.232	1.084.831	-	(454.322)	1.002.741

Las entradas se refieren a las obras realizadas en varios inmuebles que a fecha de cierre no se habían finalizado. Las salidas corresponden a las obras asignadas a los activos vendidos durante el primer semestre.

No hay elementos amortizables en este epígrafe.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre 2022 y comparativamente en el ejercicio completo 2021:

30/06/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	44.709.750	-	-	(3.822.945)	40.886.806
Construcciones	35.127.387	-	-	(4.131.100)	30.996.287
Subtotal	79.837.137	-	-	(7.954.045)	71.883.092
Amortización	(2.835.605)	(290.216)	-	333.147	(2.792.674)
Valor neto contable	77.001.532	(290.216)	-	(7.620.898)	69.090.418

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					
Anticipos inmovilizado	-	-	-	-	-
Terrenos	50.895.717	-	-	(6.185.967)	44.709.750
Construcciones	38.575.416	86.395	-	(3.534.424)	35.127.387
Subtotal	89.471.133	86.395	-	(9.720.391)	79.837.137
Amortización	(2.362.450)	(751.358)	-	278.203	(2.835.605)
Valor neto contable	87.108.683	(664.963)	-	(9.442.188)	77.001.532

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2022 es de 115.071 miles euros (113.136 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), los cuales están hipotecados por un valor de 34.862 miles de euros a cierre de primer semestre 2022 (41.031 miles de euros a cierre del ejercicio 2021), ver Nota 7.2.1.

Durante el primer semestre 2022 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 10,5 millones de euros. En el ejercicio 2021 las desinversiones por este concepto fueron de 13,9 millones de euros.

Las ventas de los inmuebles de Aragon 309, Calaf 46, Concepción Arenal 89, Plaza Europa 13-15, Plaza Europa 25-27 y Carrera 5 se han hecho por un total de 10.538.250 euros (13.975.067 euros a cierre del ejercicio 2021 por las ventas de Juan de Garay 5, Calaf 46, Concepción Arenal 89, Pza Europa 25-27 y Carrera 5) y han generado un resultado de 2.678.204 euros (4.062.991 euros a cierre del ejercicio 2021).

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

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

6.3 Localización y fecha adquisición

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

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
Calaf 46	Barcelona	29/06/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Concepción Arenal 89	Terrassa	24/01/2018
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

6.4 Cobertura de seguros

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

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

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

6.6 Ingresos asociados y gastos asociados

En el primer semestre 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 514 miles de euros (1.428 miles de euros en el ejercicio completo de 2021). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 2.678.204 euros (4.062.991 euros en 2021).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre 2022 ascendieron a 1.220.549 euros (2.776.077 euros en el ejercicio completo de 2021).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 30 de junio de 2022 y comparativamente del ejercicio completo 2021 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Vencimiento a un año	911.441	970.624
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>3.468.129</u>	<u>3.295.849</u>
TOTAL	4.379.570	4.266.474

7 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

7.1 Activos Financieros a coste amortizado

A 30 de junio de 2022, así como del ejercicio de 2021 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo

<u>30/06/2022</u>			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	0	1.339	1.339
Anticipos a proveedores	0	69.218	69.218
Fianzas constituidas	120.438	24.214	144.652
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	182.981	182.981
Total	120.438	277.752	398.190

Inversiones financieras a corto y largo plazo

<u>31/12/2021</u>			
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	0	1.231	1.231
Anticipos a proveedores	0	163.975	163.975
Fianzas constituidas	125.880	36.127	162.008
Depósitos constituidos	0	0	0
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	165.701	165.701
Total	125.880	367.034	492.915

La partida de fianzas constituidas a largo plazo corresponden al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

A corto plazo los importes de clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado.

Los créditos con las Administraciones Públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

Situación fianzas a 30/06/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	24.214	0	1.460	0	3.225	115.753	144.652
Depósitos constituidos	0	0	0	0	0	0	0
Total fianzas y depósitos constituidos	24.214	0	1.460	0	3.225	115.753	144.652

Y a efectos comparativos en 2021:

Situación fianzas a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Fianzas constituidas	36.127	1.592	1.460	3.100	3.225	116.503	162.008
Depósitos constituidos	0	0	0	0	0	0	0
Total fianzas y depósitos constituidos	36.127	1.592	1.460	3.100	3.225	116.503	162.008

7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	30/06/2022		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	290.722	290.722
Proveedores	0	34.690	34.690
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	256.032	256.032
Deudas a corto y largo plazo	26.038.818	9.802.924	35.841.742
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	25.370.448	9.516.430	34.886.878
Otros pasivos financieros	668.369	286.494	954.864
Total	26.038.818	10.093.647	36.132.464

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	97.084	97.084
Proveedores	0	91.087	91.087
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	0	5.997	5.997
Deudas a corto y largo plazo	38.952.828	3.294.638	42.247.466
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	38.304.783	2.759.834	41.064.617
Otros pasivos financieros	648.046	534.804	1.182.849
Total	38.952.828	3.391.721	42.344.549

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado, así como por el importe del impuesto de valor añadido. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro.

Otros pasivos financieros	30/06/2022	31/12/2021
Fianzas recibidas a largo plazo	131.450	112.826
Depósitos recibidos a largo plazo	236.920	235.220
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
Total	668.369	648.046

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa.

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el organismo de regulación del mercado en el que cotiza (BME Growth).

El importe registrado en otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde principalmente con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene registrado un importe por este concepto de 99 miles de euros (488 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

7.2.1 Deudas con entidades de crédito

A 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios por valor de 34.862.472 euros (41.031.520 euros a 31 de diciembre de 2021) tal como se indica en el siguiente cuadro:

	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos hipotecarios	34.862.472	41.031.520
Vencimiento < 1 año	9.492.024	2.726.738
Vencimiento >1 año	25.370.448	38.304.783
Periodificación intereses	24.406	33.096
Total deudas entidades de crédito	34.886.878	41.064.617

Durante el primer semestre 2022 no se ha dispuesto de nuevas financiaciones.

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

El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

		Importe pendiente de pago				Gastos financieros devengados	
(Miles de euros)		30/06/2022	31/12/2021	Vencimiento	Tipo de interés	30/06/2022	31/12/2021
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias							
Entidad	Inmueble						
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	6.850.392	7.137.264	28/02/2024	EUR12 + 200 pb	65.848	153.015
BANKINTER S.A.	Bruc 85	2.756.735	2.861.310	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	26.607	56.231
BANKINTER S.A.	Aragon 309	2.522.476	2.880.388	28/06/2029	EUR12 + 190 pb	26.397	56.544
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	822.057	859.343	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	8.447	17.985
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	274.019	286.448	31/05/2032	EUR12 + 200 pb	2.816	5.995
CAIXABANK, S.A.	Juan de Garay 5	0	0	01/05/2051	EUR + 180 pb		20.085
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	272.235	1.497.115	24/11/2023	EUR + 200pb	4.843	82.284
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	759.214	768.863	01/05/2051	EUR + 180 pb	7.590	15.006
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	4.205.883	4.416.938	24/11/2023	EUR + 200pb	53.720	115.854
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	40.601	133.141	01/05/2051	EUR + 180 pb	795	9.955
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15 /25-27	7.381.539	8.179.189	01/12/2050	EUR + 180 pb	78.005	123.168
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	0	0	01/12/2050	EUR + 180 pb		45.939
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	3.500.000	3.500.000	31/12/2024	FIX 2,5%	44.873	90.490
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	5.477.322	8.511.521	01/05/2051	EUR + 180 pb	68.099	172.805
Periodificación de intereses y otros		24.406	33.096				
TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO		34.886.878	41.064.617	388.040 965.356			

7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 30/06/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	34.690						34.690
Otras deudas con las Adm. Públicas	256.032						256.032
Deudas con entidades de crédito	9.516.430	6.331.640	1.705.219	935.806	954.250	15.443.533	34.886.878
Otros pasivos financieros	286.494	0	4.380	0	9.675	654.315	954.864
TOTAL	10.093.647	6.331.640	1.709.599	935.806	963.925	16.097.847	36.132.464

Situación a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	91.087						91.087
Otras deudas con las Adm. Públicas	5.997						5.997
Deudas con entidades de crédito	2.759.834	14.213.050	2.582.780	1.027.675	1.047.964	19.433.314	41.064.617
Otros pasivos financieros	534.804	1.592	4.380	3.100	9.675	629.299	1.182.849
TOTAL	3.391.721	14.214.643	2.587.160	1.030.775	1.057.639	20.062.612	42.344.549

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

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

	30/06/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	7	16
Ratio de operaciones pagadas (2)	8	16
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	4	39

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	1.387.896	4.194.681
Total pagos pendientes.	316.046	55.492

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

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2022 y 2021 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2022	31/12/2021
Caja	0	0
Cuentas corrientes a la vista	3.689.088	6.453.669
Total	3.689.088	6.453.669

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 30 de junio de 2022 era de 125.190 euros (105.208 euros en el ejercicio completo de 2021).

9 FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

El 30 de noviembre de 2016 se acuerda reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

En este mismo acuerdo se decide aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9 euros.

El 2 de marzo de 2017 se acuerda ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

El 25 de marzo de 2021 se acuerda repartir la prima de emisión en 93.637 euros (0,017331 por título).

El 13 de mayo de 2022 se acuerda repartir la prima de emisión en 3.336.829 euros (0,62056 euros por título)

A 30 de junio de 2022 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 8.365 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de 45.196.533 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) el 16 de mayo de 2017 por el 100% de su capital.

A cierre del primer semestre no hay desembolsos pendientes de capital. Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, con un 82,74% es el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

9.2 Reserva Legal

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

Durante el primer semestre 2022 la dotación realizada a reserva legal ha ascendido a 35.448 euros. A 30 de junio de 2022 esta reserva se encuentra totalmente constituida

9.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el primer semestre 2016.

9.4 Acciones propias

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

A 30 de junio de 2022 la sociedad poseía 24.452 acciones (representando un 0,453% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,44 euros por acción. Durante el primer semestre 2022 adquirió 550 acciones propias a un precio medio de 10,37 euros y vendió 2.598 títulos a un precio medio de venta de 9,97 euros.

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad poseía 26.500 acciones (representando un 0,49% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,4 euros por acción. Durante el ejercicio 2021 adquirió 320 acciones a un precio medio de 10,35 euros por acción y vendió 1.970 títulos a un precio medio de venta de 10,05 euros.

9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2021 se distribuyó de la siguiente manera:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias	2.198.619
Aplicación	
Reserva legal	35.449
Dividendo a pagar	2.163.171

Adicionalmente en 2022 se acordó la devolución de prima de emisión por importe de 3.336.829 euros.

El dividendo ordinario fue aprobado en Junta General de Accionistas el 12 de mayo de 2022. La distribución se detalla en el siguiente cuadro:

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

Por su parte en el ejercicio 2021, la distribución fue la siguiente:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	8.531.328
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	875.035
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada primer semestre en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
TOTAL	9.406.363

El gravamen aplicable a los dividendos durante el primer semestre 2022 no tiene impacto en el resultado de la Sociedad al repercutirse al accionista que origine dicho impuesto.

No ha habido reparto de dividendos en ejercicios previos a 2021.

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

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

10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	30/06/2022	31/12/2021
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	182.981	165.701
Seguridad Social y otros	-	-
	182.981	165.701
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	-	-
Retenciones	256.032	5.997
Seguridad Social y otros	-	-
	256.032	5.997

10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del primer semestre 2022 y ejercicio completo 2021 a efectos comparativos de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	934.709	2.198.619
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	(1.767.649)
Base imponible	934.709	430.971
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Nota 9.3
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Nota 9.2
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 25%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	Nota 9.5
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	Nota 9.5
c-4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 25%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 15%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-4) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 25%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d)	Nota 9.5
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 19/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

12 INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2022 un importe de 514.313 euros (1.428.532 euros en el ejercicio completo de 2021) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

12.2 Gastos de personal

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no disponía de personal.

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos es el siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
a) Servicios exteriores	1.273.804	2.620.812
Reparaciones y conservación	43.629	60.076
Servicios de profesionales independientes	1.127.351	2.362.104
Transportes	-	-
Primas de seguros	29.070	42.121
Servicios bancarios y similares	7.774	11.844
Suministros	49.451	104.230
Provisión gastos	-	-
Otros servicios	16.529	40.437
b) Tributos	324.094	752.939
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por	11.745	(1.789.018)
Total gastos de explotación	1.609.642	1.584.733

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2022 y ejercicio completo 2021 es el siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Contabilidad y gastos legales	64.108	66.843
Gastos del Mercado de Valores	33.050	52.125
Asesores externos	59.116	160.547
Gastos de ventas	340.348	887.483
Management fee	338.342	675.375
Administración de Fincas	8.021	31.998
Gastos varios	284.366	487.734
Total	1.127.351	2.362.104

13 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

La Sociedad recibió en 2016 en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto de que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth). No hay establecida fecha para la cancelación del préstamo.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el primer semestre 2022 han ascendido a 340.348 euros + IVA (675.375 euros + IVA en el ejercicio completo de 2021) correspondientes al Management Fee y 94.910 euros + IVA (797.450 euros en 2021) en concepto de comisión de venta.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas tiene un valor a 30 de junio de 2022 de 0 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre 2022, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el primer semestre 2022 se han satisfecho 9.084 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (8.755 euros en el ejercicio completo 2021).

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre el 1 de julio de 2022 y 20 de octubre de 2022, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

14 OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

Durante el primer semestre 2022 la Sociedad no ha tenido ningún trabajador en plantilla (ningún trabajador en plantilla durante el ejercicio completo 2021).

14.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

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

- Riesgo de precio: La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- Para gestionar este riesgo la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable.
- Riesgo de crédito: Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- Riesgo de liquidez: El fondo de maniobra es negativo por un valor de 6.126.807 euros. La Sociedad tiene previstas desinversiones y la refinanciación de deuda a corto plazo.

14.3 Honorarios auditoría

Honorarios de auditoría (miles de €)	a 30/06/22	a 31/12/21
Servicios de auditoría	0	16
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5	5
Total	5	21

15 INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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

16 HECHOS POSTERIORES

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE DE 2022

El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 20 de octubre de 2022 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, proceden a formular Los Estados Financieros Intermedios del primer semestre 2022. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 20 de octubre de 2022

Ignacio Pigrau Lázaro
(Consejero)

David Allan Buzen
(Consejero)

Ashleigh Lyn Bischoff
(Consejero)