



Madrid, a 27 de octubre de 2022

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 03/2020 de BME GROWTH, AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “AM LOCALES PROPERTY”) por medio de la presente, publica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

EEFF Intermedios a 30-06-2022

- Estados Financieros Intermedios a 30 de junio del 2022, junto con el informe de revisión limitada emitido por un auditor independiente.

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME GROWTH 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.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM Locales Property SOCIMI, S.A.

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

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de AM Locales Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2022, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

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 AM Locales Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

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



David Calzada Criado

27 de octubre de 2022



AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al
30 de junio de 2022
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		76.727.102	76.644.290
Inmovilizado intangible	5	-	1.269
Aplicaciones informáticas		-	1.269
Inmovilizado material	6	20.788	10.578
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		20.788	10.578
Inversiones inmobiliarias	7	75.341.659	75.811.187
Terrenos		57.322.521	57.322.521
Construcciones		18.019.138	18.488.666
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	1.318.464	766.537
Derivados		542.323	-
Otros activos financieros		776.141	766.537
Activos por impuesto diferido	16	46.190	54.720
ACTIVO CORRIENTE		8.562.983	9.172.324
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	741.307	554.067
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	638.098	520.856
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.a	2.657	916
Deudores varios	9.a	11.208	22.268
Activos por impuesto corriente	16	11.154	9.474
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	78.190	553
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a	1.102	601
Créditos a empresas		405	405
Otros activos financieros		698	196
Inversiones financieras a corto plazo	9.a, 11.a	8	-
Créditos a empresas		8	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	7.820.566	8.617.656
Tesorería		7.820.566	8.617.656
TOTAL ACTIVO		85.290.085	85.816.614

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al
30 de junio de 2022
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		34.427.565	31.987.307
Fondos propios	13	33.898.983	34.649.630
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas		1.752.750	1.692.591
Legal y estatutarias		1.005.603	944.806
Otras reservas		747.147	747.785
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(170.960)	(208.561)
Resultado del periodo / ejercicio	3	1.079.349	1.927.756
Ajustes por cambios de valor	14	528.582	(2.662.323)
Operaciones de cobertura		528.582	(2.662.323)
PASIVO NO CORRIENTE		46.084.883	49.698.152
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	46.084.883	49.698.152
Deuda con entidades de crédito		44.841.573	45.866.735
Derivados	14	13.741	2.662.323
Otros pasivos financieros		1.229.570	1.169.094
PASIVO CORRIENTE		4.777.636	4.131.155
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.640.239	2.665.912
Deuda con entidades de crédito		2.640.239	2.665.912
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15.a	154.470	154.470
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.982.927	1.310.773
Proveedores	9.b	5.994	11.630
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	401.550	119.042
Acreedores varios	9.b	2.610	3.962
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.572.773	1.176.139
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		85.290.085	85.816.614

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2022
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	3.711.303	3.182.724
Prestaciones de servicios		3.711.303	3.182.724
Aprovisionamientos:		(663.720)	(650.272)
Trabajos realizados por otras empresas		(663.720)	(650.272)
Otros ingresos de explotación:		20.656	6.348
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	20.656	6.348
Gastos de personal:		(136.344)	(130.494)
Sueldos, salarios y asimilados		(125.491)	(119.817)
Cargas sociales	18.c	(10.853)	(10.677)
Otros gastos de explotación		(569.723)	(484.060)
Servicios exteriores		(487.102)	(373.156)
Tributos		(82.621)	(110.904)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5, 6 y 7	(511.068)	(484.233)
Otros resultados		2.810	(218)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.853.913	1.439.795
Gastos financieros:	15.a	(766.575)	(952.576)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	19		
Por deudas con terceros		(766.575)	(952.576)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.a	541	-
Resultados por enajenaciones y otros		541	-
RESULTADO FINANCIERO		(766.034)	(952.576)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.087.879	487.219
Impuestos sobre beneficios	16	(8.530)	(8.530)
RESULTADO DEL PERIODO	3	1.079.349	478.689

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Nota	30/06/2022	30/06/2021
3	1.079.349	478.689
	3.190.905	796.961
	3.190.905	796.961
	4.270.255	1.275.650

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias

Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:

Por valoración de activos y pasivos

TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Nota	Capital						Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Voluntaria	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor					
3	5.028.013	-	775.690	747.786	1.691.152	-	-	(187.288)	(4.146.867)	3.908.486	
	-	-	-	-	1.927.756	-	-	-	1.484.544	3.412.300	
	-	-	-	-	-	(1.522.037)	(1.522.037)	-	-	(1.522.037)	
	-	-	169.115	-	(1.691.152)	(1.522.037)	-	-	-	(1.522.037)	
	-	-	-	-	-	-	(21.273)	-	-	(21.273)	
	5.028.013	-	944.806	747.785	1.927.756	-	(208.561)	(2.662.323)	-	5.777.476	
3	5.028.013	26.209.831	944.806	747.785	1.927.756	-	(208.561)	(2.662.323)	3.190.905	31.987.307	
	-	-	-	-	1.079.349	-	-	-	-	4.270.255	
	-	-	-	-	-	(1.866.959)	(1.866.959)	-	-	(1.866.959)	
	-	-	-	-	-	(1.866.959)	(1.866.959)	-	-	(1.866.959)	
	-	-	60.797	(638)	(1.927.756)	1.866.959	-	-	-	(0)	
	-	-	-	-	-	-	37.601	-	-	36.963	
	5.028.013	26.209.831	1.005.603	747.147	1.079.349	-	(170.960)	528.582	-	34.427.565	

SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021

Total ingresos y gastos reconocidos

Operaciones con socios o propietarios

(-) Distribución de dividendos

Distribución de resultados 2020

Otras variaciones de patrimonio neto

SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022

Total ingresos y gastos reconocidos

Operaciones con socios o propietarios

(-) Distribución de dividendos

Distribución del resultado 2021

Otras variaciones de patrimonio neto

SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022
(expresado en euros)**

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.427.180	962.678
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.087.879	487.219
Ajustes del resultado:		1.277.643	1.436.809
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	511.068	484.233
Gastos financieros (+)		766.575	952.576
Cambios en el capital corriente:		535.149	(8.774)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(187.240)	(231.220)
Otros activos corrientes (+/-)		(637)	(2.170)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		672.154	224.616
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		50.872	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(473.491)	(952.576)
Pagos de intereses (-)		(473.491)	(952.576)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(50.991)	(1.483.507)
Pagos por inversiones (-):		(50.991)	(1.505.107)
Empresas del grupo y asociadas		(501)	(1.500.553)
Inmovilizado material	6	(11.590)	(4.554)
Inversiones inmobiliarias	7	(38.892)	-
Otros activos financieros		(8)	-
Cobros por desinversiones (+):		-	21.600
Otros activos financieros		-	21.600
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(3.173.279)	(696.351)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		37.601	(21.235)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		37.601	(21.235)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.343.921)	(675.116)
Deudas con entidades de crédito (+)		164.932	-
Otras deudas (+)		-	55.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.508.853)	(730.116)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.866.959)	-
Dividendos (-)	13	(1.866.959)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(797.090)	(1.217.180)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.617.656	8.535.042
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.820.566	7.317.861

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

**Estados Financieros
Intermedios**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO
DE 2022**

(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la Sociedad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.**

La Sociedad cotiza en el BME Growth desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021, si bien integra en su balance y cuenta de pérdidas y ganancias el 69% de una comunidad bienes denominada Atocha 24, C.B (nota 4.I).

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

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

4. Obligación de distribución del resultado

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido

aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. Capital mínimo

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

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

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del BME Growth, la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la Sociedad entró a cotizar en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

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

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

2.- Bases de presentación de los estados financieros intermedios.

a) Marco normativo de información financiera aplicable.

Estos estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

b) Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 1 a 23, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 16 de junio de 2022.

d) Agrupación de partidas

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

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos se cumplen al cierre del periodo terminado a 30 de junio de 2022, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 30 de junio de 2022.
- La duración del contrato de derecho de superficie que ha entrado en vigor en el ejercicio 2022 y que se describe en la nota 7 de los presentes estados financieros intermedios. Los administradores estiman que la duración de este sea completa hasta su vencimiento, esto es 40 años. Además, en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, los administradores han estimado el valor neto contable de la construcción en la empresa superficiaria a la fecha de finalización del contrato en función de la vida económica del activo, esto es 50 años, partiendo de un coste de construcción inicia de 4.468.000 euros, facilitado por la sociedad superficiaria, el cual no deja de ser una estimación a fecha actual. Sobre esta base se ha calculado el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo y el devengo del correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.- Distribución del resultado.

El 16 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2021 de 1.927.756 euros, consistente en un reparto de dividendos por importe de 1.866.959 euros y a reserva legal por importe de 60.797 euros.

Al 30 de junio de 2022, el importe de las reservas no distribuibles es de 1.005.603 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal (944.806 euros al cierre de 2021). La Sociedad está obligada a destinar el 10% de

los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva está completamente dotada y, mientras tanto, no es distributable a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

El artículo 6 de la Ley SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio (nota 1.d).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 30 de junio de 2022, la Sociedad es comunera en la siguiente Comunidad de Bienes:

<u>Denominación</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cifra de negocios C.B.</u>
Atocha 24, C.B.	69,43%	168.329

La mencionada comunidad de bienes comenzó su actividad en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance intermedio y de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida

útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance intermedio por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes

derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad del valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo. A cierre de los periodos semestrales de 2022

y 2021, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ya que consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

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

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son

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

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar

(incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tal como se menciona en la nota 7 de los presentes estados financieros intermedios la Sociedad ha suscrito un contrato de derecho de superficie el cual atendiendo a lo establecido en la consulta 2 del BOICAC 16 y en la consulta 6 del BOICAC 40, se clasifica bajo esta categoría de activo financiero, el cual se va generando a lo largo de la vida del contrato de acuerdo con un criterio financiero, sobre la base una estimación inicial del valor neto contable de la construcción a recibir el futuro.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

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

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

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

b) Pasivos financieros.

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

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

b.1.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

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

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados financieros y cobertura contable

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

Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias

en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Los dos derivados contratados por la Sociedad cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura de flujos de efectivo y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor” (véase nota 14).

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez por importe de 150.000 euros.

IX. Ingresos y gastos.

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

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

X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los presentes estados financieros intermedios, sino que se informa los mismos en las notas explicativas, siempre que no sean considerados como remotos.

XI. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XII. Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

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

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

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de

situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumentó su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI la Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios.

XIII. 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 período en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 30 de junio de 2022 y 2021, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XIV. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

XV. Estado de flujos de efectivo intermedio

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.681	(29.681)	---
Total	29.681	(29.681)	---

La composición por conceptos de los elementos incluidos en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2021 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.682	(28.413)	1.269
Total	29.682	(28.413)	1.269

A 30 de junio de 2022, todos los elementos del inmovilizado intangible están totalmente amortizados y todavía están en uso (19.926 euros al cierre del ejercicio 2021).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de los elementos incluidos en el inmovilizado material a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.616)	1.518
Equipo para procesos de información	74.565	(65.572)	8.993
Otros inmovilizado material	7.000	(5.266)	1.734
Anticipos para inmovilizado	8.543	---	8.543
Total	<u>213.259</u>	<u>(192.471)</u>	<u>20.788</u>

La composición por conceptos de los elementos incluidos en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2021 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.512)	1.622
Equipo para procesos de información	69.563	(64.647)	4.916
Otros inmovilizado material	7.000	(4.916)	2.084
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	<u>201.669</u>	<u>(191.092)</u>	<u>10.578</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Saldo a 30/06/2022
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	69.563	5.002	74.565
Otro inmovilizado material	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.955	6.588	8.543
Total	<u>201.669</u>	<u>11.590</u>	<u>213.259</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	4.555	69.563
Otro inmovilizado material	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.955	---	1.955
Total	<u>197.114</u>	<u>4.555</u>	<u>201.669</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/21	Dotación	Saldo a 30/06/2022
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.512	104	79.616
Equipo para procesos informáticos	64.648	925	65.573
Otro inmovilizado material	4.915	350	5.265
Total	<u>191.092</u>	<u>1.379</u>	<u>192.471</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.303	209	79.512
Equipo para procesos informáticos	62.798	1.850	64.648
Otro inmovilizado material	4.215	700	4.915
Total	<u>188.333</u>	<u>2.759</u>	<u>191.092</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/2022	Saldo a 31/12/2021
Instalaciones	42.017	42.017
Mobiliario	79.044	79.044
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>182.102</u>	<u>182.102</u>

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro suficientes para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de los elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.322.521	---	---	57.322.521
Construcciones.....	39.525.274	(16.952.162)	(4.553.974)	18.019.139
Total	<u>96.847.795</u>	<u>(16.952.162)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>75.341.659</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.322.521 euros a 30 de junio de 2022 (57.322.521 a 31 de diciembre de 2021).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de los elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.322.521	---	---	57.322.521
Construcciones.....	39.486.382	(16.443.742)	(4.553.974)	18.488.666
Total	<u>96.808.903</u>	<u>(16.443.742)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>75.811.187</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Bajas	Saldo a 30/06/2022
Terrenos.....	57.322.521	---	---	57.322.521
Construcciones.....	39.486.382	38.892	---	39.525.274
Total	<u>96.808.903</u>	<u>38.892</u>	<u>---</u>	<u>96.847.795</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2022 se corresponden principalmente a la compra de una plaza de garaje en el Paseo de la Castellana (Madrid).

Con fecha 29 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato de cesión de derecho de superficie que afecta a su inmueble situado en la Urbanización de los Llanos (Galapagar). La Sociedad ha otorgado al inquilino de dicho inmueble un derecho de superficie para que este último realice una construcción en un plazo máximo de 5 años. El valor estimado de la construcción según la sociedad superficiataria asciende a 4.468.000 euros y la duración de este es de 40 años, siendo por un periodo de 7 años de obligado cumplimiento. Los administradores estiman que el cumplimiento de este contrato sea completo, es decir, que su duración ascienda a 40 años. Al 31 de diciembre de 2021 no se registró ningún impacto en los estados financieros de la Sociedad ya que el contrato no entró en vigor al no cumplirse al cierre de dicho ejercicio las condiciones pactadas para su inicio hasta el 27 de enero de 2022. La Sociedad al 30 de junio de 2022 con motivo del canon anual pactado ha registrado un ingreso de 68.830 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Terrenos.....	57.321.354	1.167	---	57.322.521
Construcciones.....	39.486.382	---	---	39.486.382
Total	<u>96.807.736</u>	<u>1.167</u>	<u>---</u>	<u>96.808.903</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2021 se correspondían principalmente al acondicionamiento del solar de Galapagar.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Dotación	Saldo a 30/06/2022
Construcciones	16.443.742	508.420	16.952.162
Total	16.443.742	508.420	16.952.162

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Construcciones	15.426.902	1.016.840	---	16.443.742
Total	15.426.902	1.016.840	---	16.443.742

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro suficientes para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

El 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Con fecha 31 de diciembre de 2021, un experto independiente realizó un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2021. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 189.634.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	75.341.659	DFC / Comparables (*)	4,74% - 8,79%	189.634.000

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos con tasas de descuento de caja, que van del 4,74% al 8,79%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al finalizar el periodo de seis terminado el 30 de junio de 2022 a juicio de los Administradores existen evidencias de deterioro en determinados elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias en base a la valoración emitida por el experto independiente a 31 de diciembre de 2021. En consecuencia, la Sociedad tiene registrado al 30 de junio de 2022 un deterioro acumulado de 4.553.974 euros (4.553.974 al cierre del ejercicio 2021).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la Sociedad se detalla en el Anexo I de las presentes notas explicativas.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	30/06/2022	30/06/2021
Hasta un año	1.622.289	2.043.761
Entre uno y cinco años	1.413.852	1.912.772
Más de cinco años	256.046	---
Total cobros mínimos comprometidos.....	<u>3.292.187</u>	<u>3.956.534</u>

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2022, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2022		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Préstamos y partidas a cobrar		1.318.464	653.073	1.971.537
Total activos financieros.....		<u>1.318.464</u>	<u>653.073</u>	<u>1.971.537</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2021, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2021		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Préstamos y partidas a cobrar		766.537	544.641	1.311.178
Total activos financieros.....		<u>766.537</u>	<u>544.641</u>	<u>1.311.178</u>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2022 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2022				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>						
Débitos y partidas a pagar		44.841.573	1.243.311	2.640.239	564.624	49.289.746
Total pasivos financieros.....		<u>44.841.573</u>	<u>1.243.311</u>	<u>2.640.239</u>	<u>564.624</u>	<u>49.289.746</u>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2021 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2021				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado						
Debitos y partidas a pagar:		45.866.735	3.831.417	2.665.912	289.104	52.653.168
Total pasivos financieros.....		45.866.735	3.831.417	2.665.912	289.104	52.653.168

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

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

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito.

Esta circunstancia expone a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b). Además, la Sociedad mantiene efectivo restringido por el contrato con el proveedor de liquidez, por importe de 150.000 euros.

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	30/06/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	1.102	---	600
No vinculadas:				
· Derivados (nota 14).....	542.323	---	---	---
· Otros activos financieros.....	---	8	---	---
· Fianzas y depósitos	776.141	---	766.537	---
Total	1.318.464	1.110	766.537	600

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	30/06/2022	31/12/2021
	Corriente	Corriente
· Clientes	2.595.935	2.478.694
· Deterioro de clientes.....	(1.957.837)	(1.957.837)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas.....	2.657	916
· Deudores varios	11.208	22.268
· Activos por impuesto corriente	9.300	9.474
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	80.044	553
Total	741.307	554.068

c) Deterioro del valor.

El movimiento en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste amortizado durante el ejercicio 2021 y los seis primeros meses del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Importe
Saldo al 01/01/2021	1.976.928
· Dotación.....	---
· Reversión	<u>(19.091)</u>
Saldo al 31/12/2021	<u>1.957.837</u>
· Dotación.....	---
· Aplicación	<u>---</u>
Saldo al 30/06/2022	<u>1.957.837</u>

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles, a excepción del efectivo restringido por el contrato con el proveedor de liquidez, por importe de 150.000 euros.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth, desde el 25 de julio de 2017.

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal 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, 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 tal fin.

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

A 30 de junio de 2022, la reserva legal se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2022 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214	32,65%
Dña. Mª Luisa García-Baquero Arias	1.639.214	32,65%
Dña. Mª Elena García-Baquero Arias	1.639.214	32,65%
Total	4.917.642	97,95%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth.

e) Acciones propias.

Las acciones/participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Numero	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
31.12.21	9.530	21,80	21,91	208.561
30.06.22	7.810	21,80	21,89	170.960

La mayor parte de las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Inversiones GB Balboa, S.L. el día 4 de abril de 2020 por el cual se prestaron 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,8 euros cada una, lo que supuso un total de 150.115 euros (nota 15). Dicho préstamo devenga unos intereses del 3% y tienen una fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias durante los 6 primeros meses del ejercicio 2022 y durante el ejercicio 2021, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2020	<u>8.540</u>
Adquisiciones	1.790
Ventas	(800)
Acciones a 31.12.2021	<u>9.530</u>
Adquisiciones	985
Ventas	(2.705)
Acciones a 30.06.2022	<u>7.810</u>

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad tiene reconocido al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros, cuyo vencimiento es en el año 2027 y de la permuta financiera por tipos de interés asociada a la póliza contratada por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento es en el año 2029 (nota 15).

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y durante el anterior ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Total
Saldo al 01/01/2021	4.146.867	4.146.867
Bajas	(1.484.544)	(1.484.544)
Saldo al 31/12/2021.....	<u>2.662.323</u>	<u>2.662.323</u>
Bajas	(3.190.905)	(3.190.905)
Saldo al 30/06/2022.....	<u>(528.582)</u>	<u>(528.582)</u>

Nocional a 30/06/22	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 30/06/22
23.480.000	04/10/2018	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1,6%	Cobertura	(13.741)
10.732.837	04/10/2018	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	542.323

Nocional a 31/12/21	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 31/12/21
24.200.000	04/10/2018	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1,6%	Cobertura	(2.022.803)
10.877.212	04/10/2018	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	(639.520)

Ambos derivados se corresponden con Swap de cobertura de tipos de interés.

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

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

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

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

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

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

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.**a) Deudas.**

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:	---	154.470	---	154.470
· Cuenta corriente	---	154.470	---	154.470
· Dividendos pendientes de pago	---	---	---	---
No vinculadas:	46.084.884	2.640.239	49.698.152	2.665.912
· Deudas con entidades de crédito	44.841.573	2.640.239	45.866.735	2.665.912
· Derivados	13.741	---	2.662.323	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.229.570	---	1.169.094	---
Total	46.084.884	2.794.709	49.698.152	2.820.382

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Los derivados registrados a 30 de junio de 2022 corresponden a los contratos de permuta de interés, relacionados con la financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nominal de 29.000.000 euros y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 por importe de 11.500.000 euros y vencimiento en 2029. A cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, su valor razonable asciende a 528.582 euros, 13.741 euros a favor de la entidad de crédito por la financiación contratada de 29.000.000 de euros y 542.323 euros a favor de la sociedad por la póliza de crédito (2.662.323 euros a favor de la entidad de crédito al cierre del ejercicio 2021).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	30/06/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	34.695.484	2.640.239	42.199.898	1.868.143
Pólizas de crédito	10.146.089	---	3.666.837	797.769
Total	44.841.573	2.640.239	45.866.735	2.665.912

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo, esta vez como póliza de crédito, de 24 millones de euros a disponer para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 14 millones de euros a disponer hasta octubre de 2022. Gran parte de los derechos de crédito que a favor de la Sociedad derivan de los contratos de arrendamiento procedentes de sus inmuebles se encuentran pignorados como garantía de esta deuda, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad

Finalmente, al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022 se han dispuesto 10.146.089 euros de la póliza de crédito (9.981.157 euros al cierre del ejercicio 2021).

Por otro lado, al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 22.906.739 euros (23.626.739 euros al cierre del ejercicio 2021).

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento quedó fijado en la fecha 18 de febrero de 2029. El importe pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 asciende a 10.755.902 euros (10.900.277 euros al cierre del ejercicio 2021).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad firmó un contrato de préstamo ICO con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 3.000.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 7 de abril de 2025. El importe pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 asciende a 2.143.504 euros (2.512.408 euros a 31 de diciembre de 2021).

Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 por los préstamos mencionados ascienden a 467.842 euros (828.142 euros al cierre del ejercicio 2021). Los intereses devengados y no pagados por los préstamos al 30 de junio de 2022 ascienden a 86.012 euros. Respecto al derivado, los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ascienden a 235.803 euros (844.573 euros al cierre del ejercicio 2021). Los intereses devengados no pagados al 30 de junio de 2022 ascienden a 144.142 euros. Además, el efecto del coste amortizado ha supuesto un gasto financiero al 30 de junio de 2022 de 62.930 euros.

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60% resultado de dividir la deuda financiera asociada a los inmuebles sobre el valor de tasación de los mismos.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60% resultado de dividir la totalidad de la deuda financiera sobre el valor de tasación de los inmuebles.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 31 de diciembre de 2022 en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	Disponible	No corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	---	21.100.273
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	---	1.895.014
Préstamo Balloom II.....	euro	2029	11.550.000	---	10.302.850
Cuenta de crédito.....	euro	2027	24.000.000	#####	10.146.089
Préstamo ICO.....	euro	2025	3.000.000	---	1.397.347
Total			70.581.382	13.853.911	44.841.573

Este cuadro incluye un importe de 631.938 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 31 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, se encuentran registrados dentro de las deudas con entidades de crédito intereses devengados y no pagados por importe de 230.155 euros.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	21.773.305	1.337.700
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.895.014	57.184
Préstamo Balloom II.....	euro	2029	11.550.000	10.599.977	300.300
Cuenta de crédito.....	euro	2027	24.000.000	1.771.823	740.585
Préstamo ICO.....	euro	2025	3.000.000	9.826.617	(24.594)
Total			70.581.382	45.866.735	2.411.176

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	30/06/2022	31/12/2021
Vinculadas:		
- Proveedores.....	401.550	119.042
No vinculadas:		
- Proveedores.....	5.994	11.630
- Acreedores varios.....	2.610	3.962
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.572.773	1.176.139
- Anticipo de clientes.....	---	---
Total	1.982.927	1.310.773

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2022 es como sigue:

	2023	2024	2025	2026	2027	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
- Con entidades de crédito	2.640.239	2.549.827	2.571.753	2.101.998	12.384.674	25.233.321	2.640.239	44.841.573
- Deudas empresas grupo	556.020	---	---	---	---	---	556.020	---
- Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
- Proveedores	5.994	---	---	---	---	---	5.994	---
- Otros acreedores	2.610	---	---	---	---	---	2.610	---
Total pasivos financieros	3.204.863	2.549.827	2.571.753	2.101.998	12.384.674	25.233.321	3.204.863	44.841.573

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2021 era como sigue:

	2022	2023	2024	2025	2026	Años		No corriente
						posteriores	Corriente	
Deudas:								
Con entidades de crédito	2.665.912	2.439.116	2.707.125	40.720.494	---	---	2.665.912	45.866.735
Deudas empresas grupo	273.512	---	---	---	---	---	273.512	---
Proveedores	11.630	---	---	---	---	---	11.630	---
Otros acreedores	3.962	---	---	---	---	---	3.962	---
Total pasivos financieros	2.955.016	2.439.116	2.707.125	40.720.494	---	---	2.955.016	45.866.735

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	46.190	---	---
Activos por impuesto corriente	---	11.154	---
IVA 2022	---	78.190	130.065
IRPF 2022	---	---	1.441.145
Total Hacienda Pública	46.190	89.344	1.571.211
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.563
Total Administraciones Públicas	46.190	89.344	1.572.773

A 30 de junio de 2022, 17.641 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (16.408 euros en el ejercicio 2021).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2021, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	54.720	---	---
Activos por impuesto corriente	---	9.474	---
IVA 2021	---	---	86.963
IRPF 2021	---	---	1.087.639
Total Hacienda Pública	54.720	9.474	1.174.603
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	54.720	9.474	1.176.139

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos...	1.087.879	---	1.087.879
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.087.879)	---	(1.087.879)
Gastos no deducibles	(28.433)	---	(28.433)
Base imponible previa	(28.433)	---	(28.433)
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(8.530)	---	(8.530)
Deducciones en la cuota	---	---	---
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	(8.530)	---	(8.530)

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2021 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.944.815	---	1.944.815
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.944.815)	---	(1.944.815)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	---	---	---
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(17.060)</u>	<u>---</u>	<u>(17.060)</u>

c) El detalle del epígrafe de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Deducción gasto amortización no deducible	42.648	51.178
Bases imponibles negativas	3.542	3.542
TOTAL.....	<u>46.190</u>	<u>54.720</u>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el primer semestre de 2019 ha vendido el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid (ver nota 7). Esto ha generado una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le ha permitido recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
 - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2018 a 2021
IRPF	De 2018 a 2021
IVA	De 2018 a 2021
Otros impuestos	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a los presentes estados financieros intermedios.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 13 y 16 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2021, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, ascienden a 1.689.150 euros (ver nota 13).

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Reserva legal	942.003	881.206
Reservas voluntarias	747.147	747.785
TOTAL	<u>1.689.150</u>	<u>1.628.991</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.866.959 euros (1.522.037 euros en 2021), siendo el importe acumulado 8.986.022 euros, mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2021), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (Ver detalle de los inmuebles en el anexo I)
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios.

18.- Ingresos y gastos.

- a) **Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el periodo de seis meses hasta el 30 de junio de 2022, 168.329 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (317.256 euros en el ejercicio 2021).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Seguridad social a cargo de la empresa	7.799	7.668
Otros gastos sociales	3.055	3.009
Total	<u>10.853</u>	<u>10.677</u>

d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2021 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El consejo de administración está formado por 1 hombre y dos mujeres tanto en el periodo de los 6 primeros meses de 2022 como en el ejercicio 2021.

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 9, 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
- Ingresos por arrendamientos	7.565	---	7.565
- Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>7.565</u>	<u>---</u>	<u>7.565</u>
Gastos:			
- Trabajos realizados por otras empresas	663.720	---	663.720
- Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	85.491	85.491
	<u>663.720</u>	<u>85.491</u>	<u>749.211</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
- Ingresos por arrendamientos	8.896	---	8.896
- Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>8.896</u>	<u>---</u>	<u>8.896</u>
Gastos:			
- Trabajos realizados por otras empresas	940.294	---	940.294
- Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	81.102	81.102
	<u>940.294</u>	<u>81.102</u>	<u>1.021.396</u>

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores (que son considerados también como la alta dirección) han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 85.491 euros durante el periodo de seis meses comprendido hasta el 30 de junio de 2022 (81.102 euros en el mismo periodo de 2021).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 30 de junio de 2022.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	10	21
Ratio de operaciones pagadas	14	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	13
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	925.610	1.471.426
Total pagos pendientes	399.023	134.634

21.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido hechos relevantes que indicar, a juicio de los Administradores.

22.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

23.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros, (2.539 euros al cierre del ejercicio 2021).
- b) Los honorarios satisfechos por la revisión limitada de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 5.500 euros (5.000 euros para el mismo periodo del ejercicio 2021).
- c) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

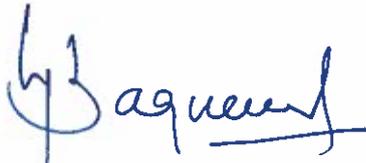
ANEXO I

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Nave industrial Ctra. Herencia. 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking Ctra. Herencia. 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial CC La Vaguada Avenida Monforte de Lemos. 33 - Local 99 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial C/ Claudio Coello. 44 Letra A (Madrid)	15/03/1994
Local comercial C/ Claudio Coello. 44 Letra C (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana. 218 Local 3A (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes. 95 (Valdepeñas)	28/04/1996
Terreno en C/ Vicente Guillén Zamorano. 8-12-14 (Galapagar)	01/04/1998
Locales comerciales C/ Príncipe de Vergara. 266 - Local 1 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Río Norte Ctra. Fuencarral. nº 4 - Local 7 (Alcobedas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio. 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 - Locales 1,2,3,4 y 5 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Río Este Avenida de Europa. 17- Locales 2-3C. 2-4D. 2-5E (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Río Norte Ctra. Fuencarral. nº 4 - Local 2 (Alcobedas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes. 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo. 194 - Local 4,5,6 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta Avenida de Navarra. 180 - Local 2 (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor. 12 Cava San Miguel. 15 - Local 2 (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra. 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 - Local 3 y 1G (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral. 25 - Local 1 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial Los Patios Avenida de Velázquez. 241 - Local 7 (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol. 13 - Locales 3 y 4 (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo. 1 - Local 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía. 61 - Local 1 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales C/ Fuencarral. 119 - Locales Izq. A e Izq. B (Madrid)	18/12/2012
Oficinas Paseo de la Castellana. 135 - 10ª plta - Oficinas C y D (Madrid)	26/11/2015
Residencia Nuestra Señora del Rosario Ctra. Herencia. s/n (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha. 24 - Local Planta Sot. 2º. Planta Sot. 1º y Planta Baja (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell. 4 (Sevilla)	28/09/2017
Locales Comerciales Avenida Grán Capitan. 2 - Locales 1,2 y 3 (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje nº 75 Paseo de la Castellana. 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 74 Paseo de la Castellana. 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 70 Paseo de la Castellana. 135 (Madrid)	14/10/2019
Inmueble C/ Los Pozos. 1,3 y 5 en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Derecho de superficie en C/ Vicente Guillén Zamorano. 8-12-14 (Galapagar)	27/01/2022

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

Los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos que se incluyen en las páginas anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 30 de septiembre de 2022.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. Maria Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias