

Madrid, a 4 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y 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 en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad respecto a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estados Financieros Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, formulados el 30 de septiembre de 2022.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Otras cuestiones

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

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



David Calzada Criado

3 de octubre de 2022



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		321,941,232	331,180,780	PATRIMONIO NETO		77,422,888	139,240,662
Inmovilizado intangible		6,923	8,902	FONDOS PROPIOS:	9	77,193,333	139,289,357
Inversiones inmobiliarias	4	320,024,093	330,187,925	Capital		32,155,167	32,155,167
Inversiones financieras a largo plazo		1,910,216	983,953	Prima de emisión		73,047,302	125,548,456
Derivados largo plazo	6, 11	807,749	24,585	Reservas		(451,825)	(451,825)
Otros activos financieros largo plazo	6	1,102,467	959,368	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(303,465)	(303,465)
				Resultados de ejercicios anteriores		(18,811,566)	(12,304,152)
				Otras aportaciones de socios		1,152,590	1,152,590
				Resultado del ejercicio / periodo	3	(9,594,870)	(6,507,413)
				Ajuste por cambios de valor		229,555	(48,694)
ACTIVO CORRIENTE		19,924,928	35,588,762	PASIVO NO CORRIENTE		255,002,951	222,241,114
Existencias		4,209,021	157,737	Deudas a largo plazo		255,002,951	222,241,114
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1,584,733	1,445,718	Deuda con entidades de crédito largo plazo	10	253,492,469	220,758,506
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	1,543,741	1,413,253	Otros pasivos financieros largo plazo	10	1,510,482	1,482,608
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	40,992	32,465	PASIVO CORRIENTE		9,440,321	5,287,765
Inversiones financieras a corto plazo		366,779	161,684	Provisiones a corto plazo		116,918	253,132
Otros activos financieros corto plazo	6	366,779	161,684	Deudas a corto plazo		536,855	510,165
Periodificaciones a corto plazo		198,266	316,022	Deuda con entidades de crédito corto plazo	10	386,574	323,357
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13,566,129	33,507,601	Otros pasivos financieros corto plazo	10	150,281	186,809
Tesorería	8	13,566,129	33,507,601	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8,786,548	4,478,963
				Acreedores varios	10	8,528,315	4,478,963
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	258,233	45,505
TOTAL ACTIVO		341,866,160	366,769,542	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		341,866,160	366,769,542

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	8,472,437	7,124,006
Prestación de servicios		8,472,437	7,124,006
Gastos de personal	12.2	(470,719)	(359,107)
Sueldos, salarios y asimilados		(399,114)	(287,898)
Cargas sociales		(71,605)	(71,208)
Otros gastos de explotación	12.3	(4,971,405)	(4,095,289)
Servicios exteriores		(4,055,144)	(3,219,815)
Tributos		(656,143)	(718,556)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6.2	(260,118)	(156,917)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	4	(1,411,889)	(1,416,409)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4	(318,985)	328,148
Resultado por enajenaciones y otras		(318,985)	328,148
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1,299,439	1,581,349
RESULTADO FINANCIERO	12.4	(10,894,309)	(2,844,097)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(9,594,870)	(1,262,749)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		(9,594,870)	(1,262,748)

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES. TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(9,594,870)	(1,262,748)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	10	278,249	(6,324)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(9,316,621)	(1,269,072)

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	30,786,830	120,280,354	(438,032)	(303,466)	(4,985,261)	1,152,590	(64,783)	(7,318,891)	139,109,341
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(6,324)	-	-	-	-	(1,262,748)	(1,269,072)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(7,318,891)	-	-	7,318,891	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021	30,786,830	120,280,354	(444,356)	(303,466)	(12,304,152)	1,152,590	(64,783)	(1,262,748)	137,840,269
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(7,469)	-	-	-	16,089	(5,244,665)	(5,236,045)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	1,368,337	5,268,102	-	-	-	-	-	-	6,636,439
Aumentos de capital (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	32,155,167	125,548,456	(451,825)	(303,466)	(12,304,152)	1,152,590	(48,694)	(6,507,413)	139,240,663
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	278,249	(9,594,870)	(9,316,621)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(62,501,154)	-	-	-	-	-	-	(62,501,154)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(6,507,413)	-	-	6,507,413	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	32,155,167	73,047,302	(451,825)	(303,466)	(18,811,565)	1,152,590	229,555	(9,594,870)	77,422,988

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2022	30/06/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
		(3,696,467)	3,104,874
Resultado del periodo antes de impuestos		(9,594,870)	(1,262,749)
Ajustes al resultado:		12,664,631	4,089,274
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	4	1,411,889	1,416,408
Variación de provisiones (+/-)	11.3	628,074	156,917
Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	4	(318,985)	(328,148)
Gastos financieros	10	10,919,068	2,844,097
	11	24,585	-
Cambios en el capital corriente:		(6,766,228)	278,349
Existencias (+/-)	7	(4,051,285)	69,249
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	6	(771,292)	(115,729)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	6 y 10	(70,225)	(97,452)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1,568,344)	622,135
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	6 y 10	(305,082)	(199,854)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		9,072,909	(12,670,150)
Pagos por inversiones:		-	(17,541,830)
Inversiones Inmobiliarias	4	-	(17,534,547)
Inmovilizado intangible		-	(7,283)
Cobros por inversiones:		9,072,909	4,871,681
Inversiones Inmobiliarias		9,072,909	4,871,681
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(25,317,914)	13,148,111
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(52,501,154)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio propio	9	(52,501,154)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros:		27,183,240	13,148,111
Emisión de deuda con entidades de crédito		253,164,152	10,000,000
Emisión de deuda con empresas de grupo y asociadas		-	6,636,439
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(225,451,411)	(3,485,778)
Otras deudas		(529,501)	(2,550)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(19,941,472)	3,582,835
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		33,507,601	33,507,601
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	13,566,129	12,707,490

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(Expresadas en Euros)

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado BME Growth y forman parte del segmento SOCIMI.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato ha sido refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 10).

(Expresadas en Euros)

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

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

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

a) Régimen SOCIMI

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por

(Expresadas en Euros)

sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El

(Expresadas en Euros)

resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

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

b) Aportación no dineraria de activos

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

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

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

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

(Expresadas en Euros)

c) Contrato de gestión

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

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

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

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

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad firmó un contrato de servicios ("*Management Services Agreement*") con TPG RE- NEW YORK, INC., fundamentalmente relacionados con el apoyo en operaciones de adquisición de inmuebles, por el que se pueden devengar unos honorarios máximos anuales por importe de 400.000 euros.

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

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

Con fecha 16 de julio de 2018, el mencionado acuerdo marco se redactó bajo la forma de un contrato completo que recoge con mayor detalle las directrices marcadas en el anterior acuerdo marco. El vencimiento del contrato de primera oferta se mantuvo inalterado (15 de diciembre de 2020). Tras la entrada del actual accionista mayoritario, se acordó prorrogar el contrato durante el tiempo que Sareb, S.A. permaneciese como accionista de la Sociedad.

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

(Expresadas en Euros)

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 3 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de mayo de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de

(Expresadas en Euros)

los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con fecha 30 de septiembre de 2022, por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2022 en el BME Growth.

c) Principios contables aplicados

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

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (ver notas 3.2 y 4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.1 y 2.h.)
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad a 31 de diciembre de 2022.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2022, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo a la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios referida al ejercicio 2021 y al período de seis meses del período terminado el 30 de junio de 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, modificó las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales.

Debido al negocio desarrollado 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 notas de la memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa. (véase nota 2.j)

(Expresadas en Euros)

f) **Agrupación de partidas**

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

g) **Cambios en criterios contables**

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) **Cambios en estimaciones**

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

La nueva vida útil restante de dichos activos se amplió en 25 años en base a los estudios realizados, pasando de 50 a 75 años. Como consecuencia del cambio de porcentajes de amortización, durante el ejercicio 2021 se registró un gasto de amortización inferior por un importe de 1.383.056 euros respecto al que se habría producido de haber aplicado los porcentajes de amortización anteriores. Este cambio en las vidas útiles ha sido aplicado de forma prospectiva no teniendo repercusión en ejercicios anteriores por tratarse de un cambio de estimación.

i) **Impacto medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica Témpore Properties SOCIMI, S.A., la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

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

j) **Transición**

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, modificó el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entraron en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea

(Expresadas en Euros)

preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad optó por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes			01.01.21
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Préstamos y partidas a cobrar	629.412	(629.412)	-	1.650.878	(1.650.878)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Activos financieros a coste amortizado	-	629.412	-	-	1.650.878	-	1.650.878
	629.412	-	-	1.650.878	-	-	1.650.878

La Sociedad clasificó dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad clasificó, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad aplicó el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes			01.01.21
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Débitos y partidas a pagar	216.339.003	(216.339.003)	-	4.593.849	(4.593.849)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>							
Pasivos financieros a coste amortizado	-	216.339.003	-	-	4.593.849	-	4.593.849
	216.339.003	-	-	4.593.849	-	-	4.593.849

(Expresadas en Euros)

Contabilidad de coberturas

La Sociedad, teniendo presente lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, aplicó los siguientes criterios en materia de transición para la contabilidad de coberturas, en la fecha de primera aplicación:

- Para las relaciones de cobertura que cumplieran con los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del Plan General de Contabilidad, y que también cumplen los requisitos establecidos por la nueva redacción, después de tener en cuenta cualquier reequilibrio de la relación de cobertura en el momento de la transición, se consideró una continuación de la relación de cobertura anterior.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entraron en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad optó por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideraron que se produjera ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

Valoración Inicial

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación

(Expresadas en Euros)

o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

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

La Sociedad no ha capitalizado intereses, ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, ni durante los ejercicios anteriores.

Amortización

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

Este cambio en las vidas útiles ha sido aplicado de forma prospectiva no teniendo repercusión en ejercicios anteriores por tratarse de un cambio de estimación. (ver nota 2.h.)

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

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

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasan a su correspondiente epígrafe dentro de Inversiones Inmobiliarias, según su naturaleza. No existen inversiones inmobiliarias en curso al 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

3.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino

(Expresadas en Euros)

Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno. A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad se registró una reversión de deterioro por importe de 612.402 euros.

3.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 30 de junio de 2022 ni 2021, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

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

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

3.4 Activos financieros

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

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

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

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio

(Expresadas en Euros)

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.

Baja de activos financieros

(Expresadas en Euros)

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 titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

3.5 Derivados financieros y cobertura contable

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

a) Cobertura del valor razonable

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

b) Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido. La Sociedad ha contratado, con fecha 4 de mayo de 2022 un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota 11. El mismo cumple con las condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto. Además, la Sociedad ha procedido a la cancelación de los tres CAPs vigentes a 31 de diciembre de 2021 (ver nota 11).

(Expresadas en Euros)

3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa por importe 9.422.633 euros (ver nota 8).

3.7 Patrimonio neto

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity bajo el sector de SOCIMI.

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

En el caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.8 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

(Expresadas en Euros)

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

3.8.1. 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.

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

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

(Expresadas en Euros)

3.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

(Expresadas en Euros)

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

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

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

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

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

Otros impuestos:

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

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

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

(Expresadas en Euros)

3.11 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

c) Plan de incentivos a largo plazo

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

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

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

3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Ingresos por arrendamiento

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

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

3.13 Moneda funcional y de presentación

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

(Expresadas en Euros)

3.14 Estado de flujos de efectivo

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

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

3.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

(Expresadas en Euros)

4. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2022

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Bajas	Saldo al 30/06/2022
Coste:				
Otras Instalaciones	1.227.067	276.686	(14.762)	1.488.991
Mobiliario	1.374.569	391.546	(3.371)	1.762.744
Terrenos	146.376.615	-	(4.950.884)	141.425.731
Construcciones	193.618.068	-	(4.887.604)	188.730.464
Total coste	342.596.319	668.232	(9.856.621)	333.407.930
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(147.878)	(63.577)	3.411	(208.044)
Mobiliario	(134.169)	(80.908)	388	(214.689)
Construcciones	(10.736.466)	(1.265.945)	328.041	(11.674.370)
Total amortización acumulada	(11.018.513)	(1.410.430)	331.840	(12.097.103)
Deterioro acumulado:				
Construcciones	(1.389.881)	-	103.148	(1.286.733)
Total deterioro acumulado	(1.389.881)	-	103.148	(1.286.733)
Inversiones inmobiliarias netas	330.187.925	(742.198)	(9.421.633)	320.024.093

(Expresadas en Euros)

Al 31 de diciembre de 2021

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2021
Coste:				
Otras Instalaciones	636.968	704.039	(113.940)	1.227.067
Mobiliario	411.128	994.877	(31.436)	1.374.569
Terrenos	158.015.748	4.989.927	(16.629.060)	146.376.615
Construcciones	200.762.137	11.961.896	(19.105.965)	193.618.068
Total coste	359.825.981	18.650.739	(35.880.401)	342.596.319
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(79.951)	(92.299)	24.372	(147.878)
Mobiliario	(55.440)	(87.473)	8.744	(134.169)
Construcciones	(9.243.599)	(2.711.597)	1.218.730	(10.736.466)
Total amortización acumulada	(9.378.990)	(2.891.369)	1.251.846	(11.018.513)
Deterioro acumulado:				
Construcciones	(2.163.172)	-	773.291	(1.389.881)
Total deterioro acumulado	(2.163.172)	-	773.291	(1.389.881)
Inversiones inmobiliarias netas	348.283.819	15.759.370	(33.855.264)	330.187.925

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 103 activos (414 activos durante el ejercicio 2021) a diversos compradores, dándose de baja un coste de 9.856.621 euros y una amortización acumulada de 331.840 euros (35.880.401 euros de coste y 160.889 euros de amortización acumulada en el ejercicio 2021). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido 318.985 euros de pérdidas (2.769.749 euros de pérdidas en el ejercicio 2021) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 no se han producido adquisiciones.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 236.656 metros cuadrados a 30 de junio de 2022 (242.906 metros cuadrados a 31 de diciembre 2021).

A 30 de junio 2022, se encuentran hipotecados una parte de los activos de la Sociedad, cuyo coste asociado asciende a 308.527.918 euros. A 31 de diciembre de 2021 todos los activos de la Sociedad se encontraban libres de cargas.

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

(Expresadas en Euros)

Procedimiento de valoración

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición salvo la primera aportación no dineraria que se hizo a la Sociedad por parte de su primer accionista, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente, menos su amortización acumulada. Según los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2022, no habiéndose hecho valoración alguna por parte de un experto independiente.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad revirtió un deterioro por importe de 612.402 euros).

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

Compromisos de venta

Al 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 no existen compromisos de venta de importe significativo sobre la cartera de inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Seguros

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

5. Arrendamientos

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

Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Menos de un año	16.036.807	16.167.550
Entre uno y cinco años	61.568.313	74.097.782
Más de cinco años	3.319.539	15.917.771
Total	80.924.659	106.183.103

(Expresadas en Euros)

6. Activos financieros**6.1 Análisis por categorías**

A 30 de junio 2022 y 31 de diciembre 2021, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Activos financieros no corrientes	1.910.216	983.953
Activos financieros a coste amortizado	1.102.467	959.368
Otros activos financieros	1.102.467	959.368
Derivado de cobertura	807.749	24.585
Instrumentos financieros derivados	807.749	24.585
Activos financieros corrientes	1.910.520	1.574.937
Activos financieros a coste amortizado	1.910.520	1.574.937
Otros activos financieros	366.779	161.684
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.543.741	1.413.253
Total	3.820.736	2.558.890

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2022

	Activos financieros						Total
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	366.779	171	3.072	181.096	218.865	699.263	1.469.246
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	-	-	-	-	807.749	-	807.749
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.543.741	-	-	-	-	-	1.543.741
Total	1.910.520	171	3.072	181.096	1.026.614	699.263	3.820.736

(Expresadas en Euros)

31 de diciembre de 2021

	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	116.684	227	152	2.716	179.461	776.812	1.076.052
Otros activos financieros	45.000	-	-	-	-	-	45.000
Instrumentos financieros derivados	-	24.585	-	-	-	-	24.585
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.413.253	-	-	-	-	-	1.413.253
Total	1.574.937	24.812	152	2.716	179.461	776.812	2.558.890

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge principalmente el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 1.196.681 euros a 30 de junio de 2022 (1.073.487 euros a 31 de diciembre de 2021).

Bajo el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022 cuya principal característica se detalla en la nota 11. Atendiendo a dichas características, se califica como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio 2021 es como sigue:

	30/06/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.007.055	907.653
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	232.271	236.210
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(42.594)	(136.808)
Saldo final	1.196.732	1.007.055

7. Existencias

A 30 de junio 2022, la Sociedad mantiene un importe de 4.209.021 euros correspondiente a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de la inscripción en el Registro Mercantil de las hipotecas de los activos (157.737 euros a 31 de diciembre de 2020 correspondientes a los activos adquiridos durante el ejercicio 2021). En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar dicho saldo.

(Expresadas en Euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.566.129	33.507.601
Total	13.566.129	33.507.601

A 30 de junio de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 15.759 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (15.759 euros a 31 de diciembre de 2021) y 9.650.589 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota 10) (27.617.101 euros a 31 de diciembre de 2021).

9. Patrimonio neto**Capital escriturado**

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

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

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

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

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos el 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Témpore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de Sareb, S.A., se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas del 0,727% del capital social.

(Expresadas en Euros)

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

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

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

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

En consecuencia, a 30 de junio de 2022 el capital de la Sociedad asciende a 32.155.167 euros (32.155.167 euros a 31 de diciembre de 2021) representado por 32.155.167 acciones de valor nominal un euro cada una (32.155.167 acciones de valor nominal un euro cada una a 31 de diciembre de 2021).

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2022:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,42%	31.969.058
Total	99,42%	31.969.058

(Expresadas en Euros)

31 de diciembre de 2021:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,45%	31.977.992
Total	99,45%	31.977.992

Prima de emisión

Con fecha 13 de mayo de 2022, la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo, por importe de 52.501.154 euros, con cargo a prima de emisión.

En consecuencia, a 30 de junio de 2022 la prima de emisión asciende a 73.047.302 euros (125.548.456 euros a 31 de diciembre 2021).

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

Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la reserva voluntaria asciende a 453.707 euros negativos.

Aportaciones de socios

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:

	31/12/2021	Altas	Bajas	30/06/2022
Acciones propias (euros)	303.645	28	-	303.673
Número de acciones propias	28.646	4	-	28.650

(Expresadas en Euros)

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición
Acciones propias al final del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2021	28.650	28.650	10,59	303.673

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	28.646	28.646	10,59	303.645

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

Resultado de ejercicios anteriores

El día 13 de mayo de 2022, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2021, con una pérdida de 6.507.413 de euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

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

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

(Expresadas en Euros)

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

10. Pasivos financieros

10.1 Análisis por categorías

Al 30 de junio 2022 y 31 de diciembre 2021, los importes de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Pasivos financieros no corrientes	253.492.469	220.758.506	1.510.482	1.482.608	255.002.951	222.241.114
Pasivos financieros a coste amortizado	253.492.469	220.758.506	1.510.482	1.482.608	255.002.951	222.241.114
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	253.492.469	220.758.506	-	-	253.492.469	220.758.506
Otros pasivos financieros	-	-	1.510.482	1.482.608	1.510.482	1.482.608
Pasivos financieros corrientes	386.574	323.357	8.678.596	4.665.773	9.065.170	4.989.130
Pasivos financieros a coste amortizado	386.574	323.357	8.678.596	4.665.773	9.065.170	4.989.130
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	386.574	323.357	-	-	386.574	323.357
Otros pasivos financieros	-	-	150.281	186.809	150.281	186.809
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	8.528.315	4.478.963	8.528.315	4.478.963
Total	253.879.043	221.081.863	10.189.078	6.148.381	264.068.121	227.230.244

Al 30 de junio 2022 y 31 de diciembre 2022, el movimiento de las fianzas y depósitos se desglosa de la siguiente manera:

	30/06/2022		31/12/2021	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	1.558.675	110.741	1.425.070	209.972
Altas	247.420	7.129	584.244	17.068
Bajas	(220.246)	(42.956)	(450.639)	(116.299)
Saldo final	1.585.849	74.914	1.558.675	110.741

(Expresadas en Euros)

10.2 Análisis por vencimientos

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2021

	Pasivos financieros						Total
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	386.574	-	-	-	253.492.469	-	253.879.043
Otros pasivos financieros	132.746	235	4.209	248.118	299.865	958.055	1.643.228
Reservas de alquiler	12.535	-	-	-	-	-	12.535
Reservas de ventas	5.000	-	-	-	-	-	5.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.528.315	-	-	-	-	-	8.528.315
Total	9.065.170	235	4.209	248.118	253.792.335	958.055	264.068.121

31 de diciembre de 2021

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	323.357	-	220.758.506	-	-	-	221.081.863
Otros pasivos financieros	169.274	351	234	4.197	277.340	1.200.486	1.651.882
Reservas de alquiler	12.536	-	-	-	-	-	12.536
Reservas de ventas	5.000	-	-	-	-	-	5.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.478.963	-	-	-	-	-	4.478.963
Total	4.989.129	351	220.758.740	4.197	277.340	1.200.486	227.230.244

10.3 Deudas con entidades de crédito

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

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

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

(Expresadas en Euros)

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad ha procedido a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

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

A 30 de junio de 2022 el nominal del nuevo préstamo asciende a 253.164.152 euros, siendo su valor contable a coste amortizado de 253.485.656 euros, que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 371.246 euros. El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que es titular el principal accionista de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad. Aquellos activos que no cuentan con garantía hipotecaria cuentan con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

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

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

A 30 de junio de 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 la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

(Expresadas en Euros)

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de tres coberturas de tipo de interés (CAP) con vencimiento 7 de agosto de 2022 y uno con vencimiento 4 de mayo de 2023 (ver nota 11).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

11. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad al 30 de junio de 2021 son las siguientes:

Importe contratado	Nacional a 30/06/21	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 30/06/21
529.500	253.164.152	04/05/2022	04/05/2023	0,519%	Eur12	Cobertura	807.749

Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad ha procedido a la cancelación de los 3 CAPs vigentes a 31 de diciembre de 2021, registrando un gasto por importe de 24.585 euros bajo el epígrafe "Resultado financiero" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

(Expresadas en Euros)

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

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

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

12. Ingresos y Gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, es la siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	8.408.729	7.113.411
Ingresos por refacturación de gastos	63.708	10.595
	8.472.437	7.124.006

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio 2022 y 30 de junio de 2021 corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional.

12.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2022 y 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Sueldos y Salarios	399.114	287.898
Otras cargas sociales	71.605	71.209
	470.719	359.107

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2022 y el 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Gastos de explotación de inmuebles	1.874.894	2.064.135
Servicios de profesionales independientes	2.072.773	906.139
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	107.477	249.542
Tributos	656.143	718.556
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 6)	260.118	156.917
	4.971.405	4.095.289

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el

(Expresadas en Euros)

contrato de gestión firmado con Básico por importe de 891.169 euros (643.948 euros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021). Bajo este epígrafe, también se registran los honorarios relacionados con el contrato de Management Services con TPG RE-NEW YORK, INC. por importe de 697.303 euros (62.502 euros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021).

12.4 Gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 3.456.397 euros, de los cuales 371.246 euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio 2022. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado 5.834.628 euros relativos a los gastos de la refinanciación del préstamo (ver nota 10).

13. Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales a 30 de junio 2022 y 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Hacienda Pública deudora por IS	40.992	32.465
Hacienda Pública acreedora por IVA	(164.879)	(3.848)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(55.181)	(26.051)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(17.626)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(20.547)	(15.605)
Total	(217.241)	(13.039)

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

13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30/06/2022	31/12/2021
Resultado contable antes de impuestos	(9.594.870)	(6.507.413)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	-	(13.793)
Diferencias permanentes	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	10.894.309	5.707.108
Aumentos	10.894.309	5.707.108
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	1.299.439	(814.098)

(Expresadas en Euros)

Como consecuencia de determinadas ventas de activos que han tenido lugar durante los ejercicios 2022 y 2021 (ver nota 4), la Sociedad no ha cumplido, para una serie de activos individuales, el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que se procedió a calcular el impuesto de sociedades para las rentas generadas por esas unidades concretas y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimada para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022		2021	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	(60.766)		(3.827.243)	(3.827.243)
Diferencias permanentes	-		(3.827.243)	(3.827.243)
Base imponible fiscal	-		-	-
Cuota fiscal (25%)	-		-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(60.766)		(3.827.243)	(3.827.243)
Total	(60.766)		(3.827.243)	(3.827.243)

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021, ni retenciones ni pagos a cuenta.

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

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes estados financieros intermedios.

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

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

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
No es de aplicación.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
No es de aplicación.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el

(Expresadas en Euros)

régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

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

Cabe mencionar que durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se ha procedido a la devolución de prima de emisión por un importe de 52.501.154 euros que fue abonada el 16 de mayo de 2022, si bien la misma no tiene consideración de distribución de reservas (ver nota 9).

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

No es de aplicación.

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

Ver Anexo I

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

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

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

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

No es de aplicación.

14. Otra Información

14.1 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 2 de octubre de 2020, la compañía concedió un aval bancario por importe 40.448 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al alquiler de oficinas. Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021, dicho aval continua vigente.

14.2 Operaciones con partes vinculadas

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de Management Services con TPG RE-NEW YORK, INC. (Nota 1). A 30 de junio de 2022 se han devengado 697.303 euros pendientes de pago a 30 de junio de 2022 (35.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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



(Expresadas en Euros)

Básico ha facturado a Témcore, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, 1.080.620 euros (2.403.797 euros durante el ejercicio 2021) en concepto del contrato de Property Management, de los cuales a 30 de junio de 2022 se encuentran pendientes de pago 516.226 euros (637.278 euros a 31 de diciembre de 2021). Se considera a Básico como parte vinculada atendiendo a que uno de los administradores de la Sociedad lo es asimismo de Básico.

15. Hechos posteriores

A juicio de los administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros intermedios.



Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Albalat Dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Alcala De Henares	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Alcorcon	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	100	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	111	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	181	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	117	24/11/2017
Barcelona	Barcelona	Viviendas dispersas	11	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Canovelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Capellades	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Castellet I La Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar De Oreja	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar Viejo	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Dos Hermanas	Sevilla	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	3	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
La Garriga	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leganes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	77	24/11/2017
Mairena Del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Majadahonda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Málaga	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Malgrat De Mar	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manzanares El Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Mataro	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Mollet Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Montcada I Reixac	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mostoles	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olesa De Montserrat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olost	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017



Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	7	24/11/2017
Rubi	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
San Sebastian De Los Reyes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	21	24/11/2017
Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Fruits De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Sant Llorenç Dhortons	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Coloma De Gramanet	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Santa Margarida I Els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Torrejon De Ardoz	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vícar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Vilassar De Dalt	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Villanueva De Gallego	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	8	24/11/2017 y 06/03/2020
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/11/2017 y 06/03/2020
Seseña Nuevo	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	41	24/11/2017 y 24/07/2018
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/07/2018
Alboraya	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	170	04/12/2018
Alicante	Alicante	Edificio completo/Viviendas agrupadas	22	04/12/2018
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	04/12/2018
Ciudadella De Menorca	Menorca	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	81	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	61	04/12/2018
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	17	04/12/2018
Murcia	Murcia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	214	04/12/2018
Oviedo	Oviedo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	27	04/12/2018 y 06/03/2020
Tarragona	Tarragona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	47	04/12/2018 y 06/03/2020

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD



Témcore
Properties

Castellón	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	169	27/02/2020 y 06/03/2020
Almazora	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	80	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	21	06/03/2020
Leganés	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	21	06/03/2020
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	19	06/03/2020
Villareal	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	20	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	52	29/04/2021
Collado Villalba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	28	29/04/2021
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	33	29/04/2021
Benimanet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	29/04/2021
Benimanet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	29/04/2021

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de septiembre de 2022 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Abel".

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. María Terzini

Consejero Dominical

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Velayos".

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de septiembre de 2022 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

**FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de septiembre de 2022 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Matthew Coleman", written over a horizontal line.

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de septiembre de 2022 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

**FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 30 de septiembre de 2022 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Handwritten signature of Michael Abel in blue ink.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

Handwritten signature of María Terzini in blue ink.

D. María Terzini

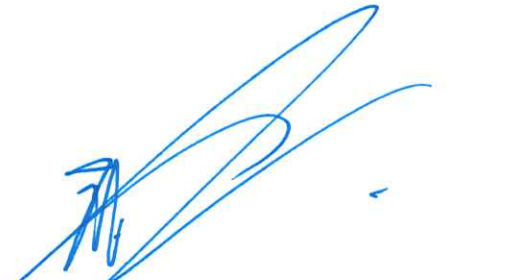
Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración