

Madrid, 25 de octubre de 2022

ARRIENDA Rental Properties, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**ARRIENDA**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (AUREN).
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.
D. José García Sánchez
Presidente



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2022

1. Informe de Revisión Limitada del Auditor

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Estados financieros intermedios
del período de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022 junto con
el Informe de Revisión Limitada**



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

**A los accionistas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. por encargo de la
Dirección:**

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios 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 formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados sus operaciones y 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.

Member of



Alliance of
independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI S.A., en relación con la publicación del informe semestral requerido en la Circular 3/2020 de BME GROWTH, modificada por la circular 2/2022, sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Juan José Jaramillo

Madrid, 24 de octubre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2022 Núm. 01/22/14367
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2022

2. Estados Financieros Intermedios

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A

30 DE JUNIO DE 2022

Uds: Euros

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 30/06/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 30.810.406,39 | 30.268.609,08 |
| III. Inversiones inmobiliarias | 5 | 30.527.397,10 | 30.021.162,12 |
| 1. Terrenos. | | 15.763.288,92 | 15.763.288,92 |
| 2. Construcciones. | | 8.369.499,23 | 8.555.983,68 |
| 3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos | | 6.394.608,95 | 5.701.889,52 |
| V. Inversiones financieras a largo plazo. | 7 | 283.009,29 | 247.446,96 |
| 5. Otros activos financieros | | 283.009,29 | 247.446,96 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 1.024.960,85 | 1.382.813,96 |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 309.807,10 | 412.041,28 |
| 1. Clientes por por operaciones comerciales. | 7 | 309.807,10 | 404.089,49 |
| 5. Activos por impuesto corriente. | 9 | 0,00 | 7.951,79 |
| VI. Periodificaciones. | | 45.862,06 | 0,00 |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 7 | 669.291,69 | 970.772,68 |
| 1. Tesorería. | | 669.291,69 | 970.772,68 |
| TOTAL ACTIVO (A+B) | | 31.835.367,24 | 31.651.423,04 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A

30 DE JUNIO DE 2022

Uds: Euros

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 30/06/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| A) PATRIMONIO NETO | | 23.227.924,87 | 23.467.220,69 |
| A-I) Fondos Propios. | 8 | 23.227.924,87 | 23.467.220,69 |
| I. Capital. | | 20.605.753,00 | 20.605.753,00 |
| 1. Capital escriturado. | | 20.605.753,00 | 20.605.753,00 |
| II. Prima de emisión. | | 1.208.396,42 | 1.208.396,42 |
| III. Reservas. | 8 | 894.169,37 | 727.323,10 |
| 1. Legal y estatutarias. | | 562.583,31 | 395.849,52 |
| 2. Otras reservas. | | 331.586,06 | 331.473,58 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | 8 | (121.000,20) | (129.108,68) |
| VII. Resultado del ejercicio. | | 640.606,28 | 1.667.337,94 |
| VIII. (Dividendo a cuenta). | | 0,00 | (612.481,09) |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 6.427.843,67 | 6.871.698,42 |
| II. Deudas a largo plazo. | 7 | 6.427.843,67 | 6.871.698,42 |
| 1. Deudas con entidades de crédito. | | 5.307.559,30 | 5.751.157,29 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 1.120.284,37 | 1.120.541,13 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 2.179.598,70 | 1.312.503,93 |
| III. Deudas a corto plazo. | 7 | 1.624.944,12 | 909.929,95 |
| 2. Deudas con entidades de crédito. | | 905.563,87 | 909.929,34 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 719.380,25 | 0,61 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | | 554.654,58 | 402.573,98 |
| 2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas. | 7,13 | 179.359,75 | 0,00 |
| 3. Acreedores varios. | 7 | 11.920,34 | 14.405,01 |
| 5. Pasivos por impuesto corriente. | 8 | 25.010,07 | 0,00 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas. | 9 | 338.164,42 | 385.066,24 |
| 7. Anticipos de clientes. | 7 | 200,00 | 3.102,73 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | | 31.835.367,24 | 31.651.423,04 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIAS A

30 DE JUNIO DE 2022

Uds: Euros

| | Notas de la Memoria | (Debe) / Haber | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios. | 10.a) | 1.205.756,31 | 860.567,31 |
| a) Ingresos por arrendamientos. | | 1.205.756,31 | 860.567,31 |
| 5. Otros ingresos de explotación. | | 29.150,78 | 33.192,48 |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente. | | 29.150,78 | 33.192,48 |
| 6. Gastos de personal, | 10.b) | (38.902,11) | (37.093,96) |
| a) Sueldos, salarios y asimilados. | | (30.536,00) | (29.196,54) |
| b) Cargas sociales. | | (8.366,11) | (7.897,42) |
| 7. Otros gastos de explotación. | 10.c) | (306.050,09) | (381.442,83) |
| a) Servicios exteriores. | | (96.397,00) | (93.255,75) |
| b) Tributos. | | (209.632,24) | (288.818,85) |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales. | | (20,85) | 631,77 |
| 8. Amortización del inmovilizado. | 5 | (186.484,45) | (187.727,67) |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado. | | 0,00 | 17.905,53 |
| b) Resultados por enajenaciones y otras. | | 0,00 | 17.905,53 |
| 12. Otros resultados | | 0,00 | (331,90) |
| A.1) Resultado de explotación (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12) | | 703.470,44 | 305.068,96 |
| 13. Ingresos financieros. | | 449,22 | 196,82 |
| b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado. | | 449,22 | 196,82 |
| b ₂) De terceros. | | 449,22 | 196,82 |
| 14. Gastos financieros. | | (38.303,31) | (43.967,18) |
| b) Por deudas con terceros. | | (38.303,31) | (43.967,18) |
| A.2) Resultado financiero (13-14+15+16+17). | | (37.854,09) | (43.770,36) |
| A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2). | | 665.616,35 | 261.298,60 |
| 18. Impuesto sobre beneficios. | 9 | (25.010,07) | 0,00 |
| A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3-18). | | 640.606,28 | 261.298,60 |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | |
| A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19) | | 640.606,28 | 261.298,60 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A

30 DE JUNIO DE 2022

| | Notas de la Memoria | (Debe) / Haber | |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
| A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias. | | 640.606,28 | 261.298,60 |
| B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto. | | | |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V). | | 0,00 | 0,00 |
| C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias. | | | |
| IX. Efecto impositivo. | | 0,00 | 0,00 |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX). | | 0,00 | 0,00 |
| Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B) | | 640.606,28 | 261.298,60 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2022

| | Capital | | Prima de emisión | Resultados Ejer Anteriores | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Remanente | Otras aportaciones de socios | Rdo del ejercicio | (Dividendo a cuenta) | Otros instrumentos de patrimonio | Ajustes por cambios de valor | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
|---|---------------|------------|------------------|----------------------------|------------|--|-----------|------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|--|---------------|
| | Escriturado | No exigido | | | | | | | | | | | | |
| C. Saldo final del año 2020 | 20.605.753,00 | 0,00 | 1.208.396,42 | 0,00 | 721.433,01 | (139.160,74) | 0,00 | 0,00 | 57.656,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.454.078,43 |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2017 y anteriores. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores 2017 y anteriores. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| B. Saldo ajustado, inicio del año 2021 | 20.605.753,00 | 0,00 | 1.208.396,42 | 0,00 | 721.433,01 | (139.160,74) | 0,00 | 0,00 | 57.656,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.454.078,43 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | | | | | | | | 1.667.337,94 | | | | | 1.667.337,94 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | | | | | 124,42 | 10.052,06 | | | (51.891,07) | (612.481,09) | | | | (654.195,68) |
| 1. Aumentos de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | | | | | | | (51.891,07) | (612.481,09) | | | | | (664.372,16) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | | | | 124,42 | 10.052,06 | | | | | | | | 10.176,48 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto. | | | | | 5.765,67 | | | | (5.765,67) | | | | | 0,00 |
| C. Saldo final del año 2021 | 20.605.753,00 | 0,00 | 1.208.396,42 | 0,00 | 727.323,10 | (129.108,68) | 0,00 | 0,00 | 1.667.337,94 | (612.481,09) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.467.220,69 |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2018. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores 2018. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| D. Saldo ajustado, inicio del año 2022 | 20.605.753,00 | 0,00 | 1.208.396,42 | 0,00 | 727.323,10 | (129.108,68) | 0,00 | 0,00 | 1.667.337,94 | (612.481,09) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.467.220,69 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | | | | | | | | 640.606,28 | | | | | 640.606,28 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | | | | | 112,48 | 8.108,48 | | | (1.500.604,15) | 612.481,09 | | 0,00 | | (879.902,10) |
| 1. Aumentos de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | | | | | | | (1.500.604,15) | 612.481,09 | | | | | (888.123,06) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | | | | 112,48 | 8.108,48 | | | | | | | | 8.220,96 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto. | | | | | 166.733,79 | | | | (166.733,79) | | | | | 0,00 |
| E. Saldo final a 30/06/22 | 20.605.753,00 | 0,00 | 1.208.396,42 | 0,00 | 894.169,37 | (121.000,20) | 0,00 | 0,00 | 640.606,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.227.924,87 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A

30 DE JUNIO DE 2022

Uds: Euros

| | Notas de la Memoria | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
|--|---------------------|-------------|---------------|
| A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación | | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos. | | 665.616,35 | 261.298,60 |
| 2. Ajustes al resultado. | | 224.359,39 | 212.960,73 |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | | 186.484,45 | 187.727,67 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | | 20,85 | -631,77 |
| e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | | 0,00 | -17.905,53 |
| g) Ingresos financieros (-) | | -449,22 | -196,82 |
| h) Gastos financieros (+) | | 38.303,31 | 43.967,18 |
| 3. Cambios en el capital corriente | | 6.705,80 | 800.330,07 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 91.337,96 | -238.210,17 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | -84.632,16 | 1.038.540,24 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación. | | -30.602,80 | -22.699,70 |
| a) Pagos de intereses (-) | | -39.003,81 | -44.900,07 |
| c) Cobros de intereses (+) | | 449,22 | 196,82 |
| d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | 7.951,79 | 22.003,55 |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4) | | 866.078,74 | 1.251.889,70 |
| B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | | -728.281,76 | -1.908.581,19 |
| d) Inversiones inmobiliarias. | | -692.719,43 | -1.908.331,19 |
| e) Otros activos financieros. | | -35.562,33 | -250,00 |
| 7. Cobros por desinversiones (+) | | 0,00 | 22.500,00 |
| d) Inversiones inmobiliarias. | | 0,00 | 22.500,00 |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6) | | -728.281,76 | -1.886.081,19 |
| C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación. | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio. | | 8.241,81 | 10.176,48 |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) | | 0,00 | -10.260,00 |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | | 8.241,81 | 20.436,48 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero. | | -447.519,78 | -295.552,20 |
| a) Emisión. | | -0,06 | 0,68 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+). | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+). | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Otras deudas (+). | | -0,06 | 0,68 |
| b) Devolución y amortización de | | -447.519,72 | -295.552,88 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-). | | -447.262,96 | -288.652,88 |
| 4. Otras deudas (-). | | -256,76 | -6.900,00 |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio. | | 0,00 | 0,00 |
| a) Dividendos (-) | | 0,00 | 0,00 |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11) | | -439.277,97 | -285.375,72 |
| D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio. | | | |
| E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D) | | | |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio. | | 970.772,68 | 4.945.066,90 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio. | | 669.291,69 | 4.025.499,69 |

Las Notas 1 a 16 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Notas Explicativas
a los Estados Financieros Intermedios
a 30 de junio de 2022

1. Actividad de la Sociedad

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., (en adelante la Sociedad), se constituyó con carácter de indefinida el 14 de septiembre de 2017 mediante escisión de CLEMENT, S.A., comenzando su ejercicio contable y fiscal el 01 de enero de 2017. Tiene su domicilio social en la calle Jerez de los Caballeros, número 2 de Madrid, la fecha de cierre de sus ejercicios sociales es el día 31 de diciembre, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36347, Folio 98, Hoja M 653043, y su N.I.F. es A87911616.

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Especial de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017 y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth) desde el 31 de diciembre de 2018.

Constituyen objeto social de la compañía:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- iii. 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 SOCIMI 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 11/2009, de 26 de octubre.
- iv. 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.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

a) Imagen Fiel-

Los presentes Estados Financieros Intermedios están compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y sus Notas Explicativas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, de forma que muestran la imagen fiel del

patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos contenidos en el Estado de Flujos de Efectivo.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros que es la moneda oficial de la Sociedad.

Los Estados Financieros Intermedios han sido preparados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 28 de junio de 2022.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la 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 mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

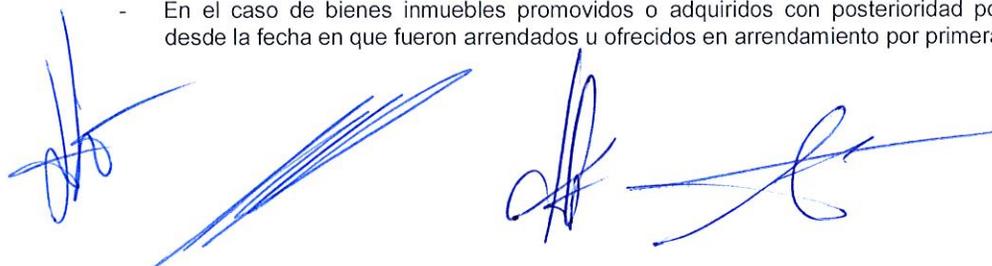
- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento 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 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.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:

- 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 periodo 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.
- 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 en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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 esta Ley.

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

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

Con fecha 31 de diciembre de 2018 las acciones de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dando así cumplimiento a esta obligación.

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 por 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 esta Ley.
- 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 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación 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, 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 esta 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 algunas de las condiciones anteriores, supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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 por ciento para la parte del beneficio distribuido a sus accionistas y un gravamen especial del 15 por ciento 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 la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, 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.

b) Principios contables-

Los Estados Financieros Intermedios adjuntos se han preparado mediante la aplicación de los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su defecto, se haya dejado de aplicar.

c) 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 el 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 vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5).

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

A la hora de formular los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

La actividad normal de la Sociedad sufrió el impacto de la aparición del Coronavirus SARS-CoV-2 en China y su expansión global a un gran número de países que motivó que el brote vírico fuera calificado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020, declarándose una situación de crisis sanitaria en España. La incidencia actual del virus ha bajado considerablemente, siendo residual en la actualidad, lo que ha provocado una vuelta a la normalidad. Aunque esta situación afectó de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, a día de hoy el impacto se puede considerar casi nulo en la actividad de la Sociedad.

Debido a esta crisis sanitaria mundial producida por el virus SARS-CoV-2, la Sociedad sufrió un impacto directo en el contrato de arrendamiento de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, más específicamente en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamiento,



ocasionado por el cierre de los hoteles obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declaró el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo de 2020 y se prolongó hasta el 30 de junio de 2020. Aunque uno de ellos volvió a la actividad el 1 de julio de 2020, el otro permaneció cerrado hasta el 18 de abril de 2021, lo que ocasionó que la renta correspondiente al canon variable de este contrato de arrendamiento fuera de 296 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (cero euros a 31 de diciembre de 2020).

Para la parte del canon fijo se otorgaron dos moratorias al inquilino que gestiona la actividad de ambos establecimientos consistente en, primero, una carencia en el pago de las cuotas fijas hasta final de 2021, y segundo, una ampliación de esta moratoria hasta el primer trimestre de 2022. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas, dichas cuotas han sido satisfechas. Asimismo se hicieron descuentos puntuales en aquellos contratos de arrendamiento vinculados inquilinos que desarrollan actividades económicas (locales comerciales), más específicamente en aquéllos que fueron obligados al cierre con motivo del Estado de Alarma decretado en España entre el 14 de marzo y 16 de mayo de 2020, aunque su número fue muy poco significativo y en la actualidad no se encuentra vigente ninguna moratoria o descuento.

A la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas la Sociedad no se encuentra acogida a ningún ERTE ni está previsto que ocurra en el corto o medio plazo.

A 30 de junio de 2022 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo, debido a que su activo corriente es inferior a su pasivo corriente. A la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas, la Sociedad ha firmado un contrato de línea de crédito a un plazo de 15 años con CLEMENT, S.A. que, a través de libres disposiciones y hasta un límite de 12 millones de euros, aseguran la suficiente liquidez de la compañía para atender sus obligaciones a corto plazo.

No se prevén insolvencias en el corto y medio plazo.

d) Elementos recogidos en varias partidas-

En la elaboración de los Estados Financieros Intermedios aparecen las deudas con entidades de crédito separadas en dos partidas, una correspondiente a los vencimientos a largo plazo y otra correspondiente a los vencimientos a corto plazo, según el siguiente cuadro:

| Préstamos con Entidades de Crédito | 30/06/22 | 31/12/21 |
|---|-----------------|-----------------|
| Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo | 5.307.559 | 5.751.157 |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo | 893.568 | 897.233 |

e) Comparación de la Información-

Por corresponder las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de los Estados Financieros Intermedios del 30 de junio de 2022 sólo al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, no son directamente comparables con las del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, que comprende doce meses. A efectos de facilitar esta comparación, la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los seis primeros meses de 2022 aparece junto a la correspondiente a los seis primeros meses de 2021.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes-

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios.

g) Cambios en criterios contables-

Durante los primeros seis meses del ejercicio cerrado a 30 de junio de 2022 no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de Errores-

En la elaboración de los Estados Financieros Intermedios adjuntos no ha sido necesario corregir ningún error procedente del propio periodo ni del ejercicio anterior.

3. Distribución del Resultado

Los estatutos de la Sociedad establecen la obligación de la distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados por la ley 11/2009. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

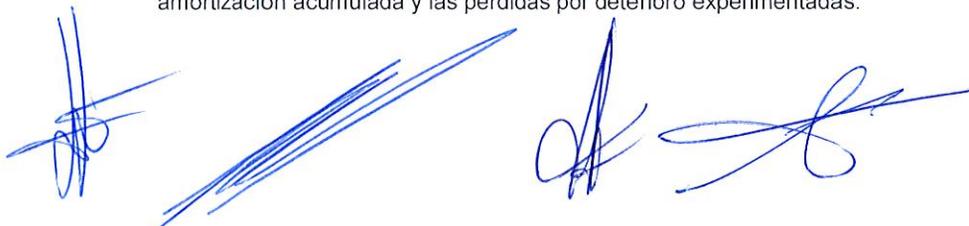
El 28 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2021, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.500.604,15 euros, de los cuales 612.481,09 euros fueron repartidos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 según se aprobó en el Consejo de Administración celebrado el 15 de noviembre de 2021, y dotación de reserva legal por importe de 166.733,79 euros.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado tangible se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.



Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado tangible siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

| Elemento | Años de vida útil estimada |
|---------------------|----------------------------|
| Otras Instalaciones | 10 |

b) Inversiones inmobiliarias-

Las inversiones inmobiliarias corresponden a terrenos e inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimados según el siguiente cuadro:

| Elemento | Años de vida útil estimada |
|--|----------------------------|
| Construcciones Residenciales (Viviendas y Garajes) | 50 |
| Construcciones Terciarias (Hoteles y Locales) | 34 |

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad mercantil, están valorados a su coste de adquisición y/o construcción, incorporan su amortización acumulada histórica, y se siguen amortizando en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil de 50 o 34 años según el cuadro anterior.

Al cierre del ejercicio, cuando el Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias es inferior a su precio de adquisición, junto a los costes incorporados posteriormente, se procede a realizar la corrección valorativa correspondiente, dotando la Depreciación por deterioro de valor y reconociendo el gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) Instrumentos financieros a corto y largo plazo-

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Sociedad ha clasificado sus Activos en Activos a coste



amortizado. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

Los activos y pasivos financieros, clasificados como otro tipo de Activos y Pasivos se valoran a Coste Amortizado. Dentro de este epígrafe, la sociedad registra los Deudores Comerciales y otras cuentas a pagar, y los Proveedores y otras cuentas a pagar.

e) Impuesto sobre Sociedades-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporales con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

f) Ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento se valora el ingreso por la contraprestación a la que se espera tener derecho a cambio de los bienes y servicios.

Para aplicar este criterio se sigue el siguiente proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

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

Reconocimiento

La Sociedad reconocerá los ingresos cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos. Para cada obligación a cumplir

identificada, la Sociedad determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado. Los ingresos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance, siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

El cliente obtiene el control según se estipule en el contrato de arrendamiento y mantiene el mismo durante toda la vigencia del contrato, por tanto, la obligación de cesión de uso de los inmuebles arrendados se cumple a lo largo del tiempo, imputándose el ingreso a la Cuenta de pérdidas y ganancias desde la transferencia del control al cliente y mientras éste siga manteniendo el control.

Las enajenaciones por venta de inmuebles se reconocen en un momento determinado, cuando se trasfiere el control sobre el mismo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, valor razonable de la contrapartida recibida o que se espera recibir, que será, salvo evidencia en contrario, el precio acordado para los activos a transferir al cliente deducido los descuentos, rebaja en el precio y otra partida similar que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones que la Sociedad debe repercutir a terceros.

g) Gastos-

Los gastos de la Sociedad se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria y financiera derivada de ellos.

h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medioambiente.

En este sentido las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado, siguiendo los criterios descritos en el apartado a) de esta misma Nota.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente que no supongan inversión en inmovilizado material se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

i) Transacciones con empresas del grupo y asociadas-

Las transacciones con empresas del Grupo y Asociadas corresponden fundamentalmente a arrendamientos y construcción de inmuebles. Estas operaciones se valoran por su valor razonable, no existiendo diferencias entre éste y el valor real objeto de la transacción.

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en cada partida de las cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones, a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, ha sido el siguiente:

| | Euros | | | | |
|---|--------------------|------------------|-----------|----------------|--------------------|
| | Saldo al 31/12/20 | Adiciones | Trasposos | Bajas | Saldo al 31/12/21 |
| Coste - | | | | | |
| Terrenos | 15.767.630 | - | - | (4.341) | 15.763.289 |
| Anticipos de Terreno | - | - | - | - | - |
| Construcciones | 13.977.987 | - | - | (5.279) | 13.972.708 |
| Construcciones en curso | 1.957.621 | 3.744.269 | - | - | 5.701.890 |
| Total coste | 31.703.238 | 3.744.269 | - | (9.620) | 35.437.887 |
| Amortización acumulada - | | | | | |
| Terrenos | | | | | |
| Construcciones | (5.041.858) | (375.395) | - | 528 | (5.416.725) |
| Total amortización acumulada | (5.041.858) | (375.395) | - | 528 | (5.416.725) |
| Deterioro Valor Inv. Inmobiliarias | (692.069) | - | - | 692.069 | - |
| VALOR NETO CONTABLE | 25.969.311 | | | | 30.021.162 |

| | Euros | | | | |
|---|--------------------|------------------|-----------|-------|--------------------|
| | Saldo al 31/12/21 | Adiciones | Trasposos | Bajas | Saldo al 30/06/22 |
| Coste - | | | | | |
| Terrenos | 15.763.289 | - | - | - | 15.765.065 |
| Anticipos de Terreno | - | - | - | - | - |
| Construcciones | 13.972.708 | - | - | - | 13.975.732 |
| Construcciones en curso | 5.701.890 | 692.719 | - | - | 6.394.609 |
| Total coste | 35.437.887 | 692.719 | - | - | 36.130.606 |
| Amortización acumulada - | | | | | |
| Terrenos | | | | | |
| Construcciones | (5.416.725) | (186.484) | - | - | (5.603.209) |
| Total amortización acumulada | (5.416.725) | (186.484) | - | - | (5.603.209) |
| Deterioro Valor Inv. Inmobiliarias | - | - | - | - | - |
| VALOR NETO CONTABLE | 30.021.162 | | | | 30.527.397 |

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver Nota 7).

Durante el primer semestre de 2022 y el primer semestre de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.205.756 y 860.567 euros respectivamente.

A principios del ejercicio 2020 se produjo la adquisición de un nuevo terreno destinado a uso hotelero por importe de 2.130.227 euros. Se trata de un terreno en proindiviso con otros propietarios que lleva asociada una obligación de entrega de m2 construidos a estos propietarios una vez terminada la construcción del edificio. Dicha obligación está incluida dentro del Pasivo Corriente como Anticipos de clientes por importe de 756.394 euros a 30 de junio de 2022 (756.394 euros a 31 de diciembre de 2021).

Por otro lado se ha continuado con la construcción del edificio sito en C/ Bahía de Málaga lo que ha supuesto incrementar esta construcción en curso en 688.920 euros, arrojando un valor total para dicha inversión de 6.390.810 euros a 30 de junio de 2022 (5.701.890 euros a 31 de diciembre de 2021). Asimismo se han iniciado las obras de otros dos edificios: uno residencial y otro hotelero, ambos en Barajas (Madrid), lo que ha supuesto incrementar estas construcciones en curso en 3.799 euros, arrojando un total para ellas de 3.799 euros a 30 de junio de 2022 (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

El resto de inversiones inmobiliarias son las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad. Todos los inmuebles proceden de una operación de escisión de fecha 14 de septiembre de 2017, y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008.
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.
- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004.
- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

No hay elementos totalmente amortizados. Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantías hipotecarias detalladas en la Nota 7.

Cumpliendo con los requisitos de información a suministrar dispuesto en la circular 6/2018 del Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil, la sociedad está obligada, con carácter anual y dentro de los cuatro primeros meses, a publicar el resultado de la valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente. Este informe de valoración, de fecha 15 de marzo de 2022 y referenciado al 31 de diciembre de 2021, ha sido realizado mediante metodología RICS por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 045206.

A continuación se muestra un cuadro informativo de los inmuebles propiedad de la sociedad, su valor neto contable a 30 de junio de 2022 y el resultado de la valoración del citado informe:



| Inmueble | Valor Neto Contable a 30/06/2022 | Valoración Experto Independiente a 31/12/21 |
|---|-------------------------------------|---|
| Hotel en Avda. General | 2.669.946 | 8.860.000 |
| Hotel en C/ Timón | 4.570.072 | 10.520.000 |
| Parcela en Pza. Hnos. Falcó y Álvarez de Toledo | 131.758 | 1.772.000 |
| C/ Gran Poder | 279.809 | 4.485.000 |
| C/ Playa de Riazor | 2.132.201 | 2.824.000 |
| C/ Bahía de Cartagena | 10.010.701 | 13.340.000 |
| Oficina en C/ Jerez de los Caballeros | 101.736 | 1.419.000 |
| Viviendas en C/ Conde de las Posadas y C/ Armonía | 1.102.285 | 1.748.180 |
| Garajes en C/ Conde de las Posadas y C/ Francisco José Arroyo | 170.691 | 715.317 |
| Viviendas en C/ Cerro Minguete | 336.585 | 1.324.944 |
| Local Comercial en C/ Cerro Minguete | 878.406 | 8.705.647 |
| Garajes en C/ Cerro Piñonero | 230.868 | 769.354 |
| Viviendas en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Academos | 547.338 | 2.563.094 |
| Garajes en C/ Santibáñez de Béjar | 66.103 | 210.968 |
| Oficina en C/ Santibáñez de Béjar | 105.557 | 883.994 |
| Local Comercial en C/ Playa de San Juan | 182.304 | 866.374 |
| Garajes en C/ Alcañiz | 70.510 | 270.957 |
| Locales Comerciales en C/ César Cort Botí | 101.789 | 1.158.039 |
| Viviendas en C/ César Cort Botí | 4.064.677 | 5.016.586 |
| Garajes en C/ César Cort Botí | 103.834 | 412.937 |
| Locales en C/ Playa de América | 369.618 | 1.420.058 |
| Garajes en C/ Playa de América | 145.310 | 672.103 |
| Viviendas y Garajes en C/ Núñez de Balboa | 2.155.300 | 2.313.112 |
| TOTALES | 30.527.397 | 72.271.666 |

6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo-

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la Nota 5, los contratos de arrendamiento operativo más significativos han sido los siguientes:

| Inmueble | 6 primeros meses de 2022 | 6 primeros meses de 2021 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable)* | 299.499 | 0 |
| Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid | 281.715 | 261.589 |
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija) | 236.250 | 235.000 |
| Viviendas y Locales en C/ César Cort Botí, Madrid | 207.751 | 207.058 |
| Viviendas y Oficina en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Pisueña, Madrid | 64.975 | 61.587 |

* Según previsión anual resultado CLEMENT HOTELES, S.L. a 30/06/22

| Inmueble | Ingreso Anual 2022* | Ingreso Anual 2021 |
|--|---------------------|--------------------|
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable)** | 517.334 | 296.031 |
| Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid | 563.430 | 588.324 |
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija) | 484.674 | 475.857 |
| Viviendas y Locales en C/ César Cort Botí, Madrid | 415.502 | 419.912 |
| Viviendas y Oficina en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Pisueña, Madrid | 138.654 | 123.174 |

* Estimación anual calculada a 30/06/22

** Según previsión anual resultado CLEMENT HOTELES, S.L. a 30/06/22

Como arrendamiento operativo significativo se destaca por su importancia el contrato existente sobre los dos inmuebles destinados a actividad hotelera. Dicho contrato devenga dos tipos de ingresos: un canon fijo, que se devenga trimestralmente y un canon variable, resultado de aplicar una tasa del 65% al EBIT de la empresa que gestiona ambos hoteles en cada ejercicio cerrado a 31 de diciembre.

A 30 de junio de 2022 el ingreso por el canon variable para los primeros 6 meses de 2022 ha sido de 299.499 euros (0 euros para los primeros 6 meses de 2021 debido a la situación excepcional provocada por el virus SARS-CoV-2).

Asimismo, el ingreso anual por este concepto en 2021 fue de 296.031 euros mientras que el ingreso esperado para el ejercicio 2022, según la mejor estimación en base a la información que se posee, será de 517.334 euros.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

| Cuotas Pendientes | 30/06/22 | 31/12/21 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Menos de un año | 1.865.435 | 1.523.572 |
| Entre uno y cinco años | 6.326.857 | 5.029.446 |
| Más de cinco años | 6.680.504 | 5.825.640 |
| Total | 14.872.796 | 12.378.658 |

La Sociedad no tiene contratado ningún arrendamiento operativo como arrendatario.

7. Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos financieros-

La composición de los activos y pasivos financieros del balance de situación adjunto se han clasificado, en primer lugar, por su naturaleza, y en segundo lugar por vencimientos, según las disposiciones de la Norma de Valoración Novena. Principalmente, la sociedad ha registrado en este epígrafe las partidas que se detallan en los cuadros siguientes:

Activos Financieros-

| Categorías | Instrumentos Financieros a Largo Plazo | | | | | | Instrumentos Financieros a Corto Plazo | | | | | | Total | |
|---|--|----------|----------------------------------|----------|----------------------------|----------|--|----------|----------------------------------|----------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Instrumentos de Patrimonio | | Valores Representativos de Deuda | | Créditos Derivados y Otros | | Instrumentos de Patrimonio | | Valores Representativos de Deuda | | Créditos Derivados y Otros | | | |
| | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 |
| Activos a Coste Amortizado | - | - | - | - | 283.009 | 247.447 | - | - | - | - | 979.099 | 1.374.862 | 1.262.108 | 1.622.309 |
| Activos a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos Financieros a Coste | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTALES | - | - | - | - | 283.009 | 247.447 | - | - | - | - | 979.099 | 1.374.862 | 1.262.108 | 1.622.309 |

Pasivos Financieros-

| Categorías | Instrumentos Financieros a Largo Plazo | | | | | | Instrumentos Financieros a Corto Plazo | | | | | | Total | |
|---|--|-----------|--|----------|-------------------|-----------|--|----------|--|----------|-------------------|----------|-----------|-----------|
| | Deudas con Entidades de Crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados y Otros | | Deudas con Entidades de Crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados y Otros | | | |
| | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 | 30/06/22 | 31/12/21 |
| Pasivos a Coste Amortizado | 5.307.559 | 5.751.157 | - | - | 1.120.284 | 1.120.541 | 905.564 | 909.929 | - | - | 910.860 | 17.509 | 8.244.268 | 7.799.136 |
| Pasivos a valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTALES | 5.307.559 | 5.751.157 | - | - | 1.120.284 | 1.120.541 | 905.564 | 909.929 | - | - | 910.860 | 17.509 | 8.244.268 | 7.799.136 |

Activos Financieros-

Inversiones financieras a largo plazo-

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 283.009 euros (247.447 euros a 31 de diciembre de 2021), corresponde fundamentalmente a fianzas por alquiler que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

| Concepto | 30/06/22 | 31/12/21 |
|---|----------------|----------------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 309.807 | 404.089 |
| Total | 309.807 | 404.089 |

Dentro de la partida de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se encuentran recogidos importes pendientes de cobro a 30 de junio de 2022, entre los que destaca el del inquilino que gestiona los hoteles, por importe de 299.499 euros (397.901 euros a 31 de diciembre de 2021).

El contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a la actividad hotelera devenga dos tipos de renta: una parte correspondiente a un canon fijo y otra parte correspondiente a un canon variable en función del EBITDA de la empresa que gestiona dichos inmuebles.

Este importe de 299.499 euros dentro de la partida de Clientes está reconocido por facturas pendientes de formalizar y corresponde a la previsión por seis meses de la parte variable del contrato de arrendamiento de los hoteles que se liquida a final de año. Debido a la situación excepcional provocada por el virus SARS-CoV-2, a 30 de junio de 2021 el ingreso por este concepto para los primeros 6 meses de 2021 fue de 0 euros.

En el Balance, dentro del Activo Corriente, están reconocidos 31.395 euros a 30 de junio de 2022 en concepto de provisión por deterioro de créditos por operaciones comerciales (31.395 euros a 31 de diciembre de 2021).

Pasivos Financieros-

Clasificación por Vencimientos-

Deudas con entidades de crédito-

Recoge el saldo dispuesto de una póliza de crédito con garantía personal y cinco préstamos hipotecarios. Todos ellos están contratados con Abanca, Ibercaja Banco y Banca March, cuyas condiciones se resumen a continuación:



Para su comparación, se presenta primero la posición de las Deudas con entidades de crédito a cierre del ejercicio de 2021:

| Entidad | Vencimiento Final | Tipo de Interés | Garantía | Euros | | |
|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|------------------|----------------|
| | | | | Capital Concedido | Saldo dispuesto | |
| | | | | | Largo plazo | Corto plazo |
| Préstamos y Préstamos Hipotecarios | | | | | | |
| Abanca | 01/04/2031 | Euribor + 1,50 | Hipotecaria | 4.000.000 | 2.906.603 | 318.267 |
| Ibercaja | 31/03/2034 | Euribor + 0,75 | Hipotecaria | 9.700.000 | 75.977 | 5.801 |
| Ibercaja | 31/01/2039 | Euribor + 1,30 | Hipotecaria | 2.521.406 | 1.707.568 | 99.009 |
| Ibercaja | 29/05/2025 | Fijo 1,00 | Personal | 1.500.000 | 913.411 | 371.557 |
| Banca March | 01/05/2024 | Euribor + 1,75 | Hipotecaria | 1.350.000 | 147.598 | 102.599 |
| | | | | 19.071.406 | 5.751.157 | 897.233 |

Y a continuación, la posición de las Deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2022:

| Entidad | Vencimiento Final | Tipo de Interés | Garantía | Euros | | |
|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|------------------|----------------|
| | | | | Capital Concedido | Saldo dispuesto | |
| | | | | | Largo plazo | Corto plazo |
| Préstamos y Préstamos Hipotecarios | | | | | | |
| Abanca | 01/04/2031 | Euribor + 1,50 | Hipotecaria | 4.000.000 | 2.745.673 | 320.659 |
| Ibercaja | 31/03/2034 | Euribor + 0,75 | Hipotecaria | 9.700.000 | 72.405 | 6.490 |
| Ibercaja | 31/01/2039 | Euribor + 1,30 | Hipotecaria | 2.521.406 | 1.667.130 | 90.007 |
| Ibercaja | 29/05/2025 | Fijo 1,00 | Hipotecaria | 1.500.000 | 726.236 | 373.418 |
| Banca March | 01/05/2024 | Euribor + 1,75 | Hipotecaria | 1.350.000 | 96.115 | 102.994 |
| | | | | 19.071.406 | 5.307.559 | 893.568 |

Las deudas a corto plazo del cuadro superior, se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados por los préstamos de referencia, lo que a 30 de junio de 2022 supone 11.996 euros (12.696 euros a cierre de 2021), resultando una deuda total a corto plazo de 905.564 euros a 30 de junio de 2022 (909.929 euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle por años de los vencimientos de los préstamos e hipotecas bancarios es el siguiente:

| Año | 30/06/22 | 31/12/21 |
|--------------|------------------|------------------|
| 2022 | 903.111 | 897.774 |
| 2023 | 908.642 | 908.642 |
| 2024 | 858.026 | 858.026 |
| Otros | 3.531.349 | 3.983.949 |
| Total | 6.201.128 | 6.648.391 |

Todos los préstamos hipotecarios formalizados, salvo el constituido con Ibercaja por importe de 1.500.000 euros, están garantizados como sigue:

- Préstamo Abanca (4.000.000 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2022 asciende a 4.270.300 euros (4.291.478 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2022 asciende a 182.304 euros (184.286 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2022 asciende a 2.155.300 euros (2.161.076 euros a 31 de diciembre de 2021).

- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable a 30 de junio de 2022 asciende a 101.736 euros (101.345 euros a 31 de diciembre de 2021).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Información sobre los aplazamientos de pago-

Al cierre de ejercicio no existen saldos pendientes de pago de proveedores y acreedores comerciales que acumulen un aplazamiento superior a los plazos máximos de pago establecidos en la ley 15/2012, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

A continuación se detalla en un cuadro la información en relación con el plazo de pago de proveedores, siguiendo la Resolución de 29 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en las Notas Explicativas de los Estados Financieros Intermedios, respecto al ejercicio 2021:

| Concepto | 30/06/22 | 31/12/21 |
|--------------------------------------|----------|-----------|
| Periodo Medio de Pago en días | 4,96 | 14,23 |
| Ratio de Operaciones Pagadas | 5,24 | 14,23 |
| Ratio Operaciones Pendientes de Pago | 4,00 | 11,59 |
| Total Pagos Realizados | 619.298 | 3.950.897 |
| Total Pagos Pendientes | 179.360 | 7.365 |

Otros pasivos financieros-

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 1.120.284 euros (1.120.541 euros a 31 de diciembre de 2021), corresponde por un lado, a la obligación de entrega de m2 construidos a los copropietarios del terreno donde se está construyendo un nuevo hotel. Dicha obligación está reconocida en el Pasivo No Corriente como Anticipos recibidos por ventas por importe de 756.394 euros a 30 de junio de 2022 (756.394 euros a 31 de diciembre de 2021). Y por otro lado, a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la partida de "Otros pasivos financieros a corto plazo" recoge un saldo de 719.380,25 euros correspondiente al dividendo neto de retención pendiente de pago a los Accionistas (888.123,09 euros bruto) procedente de la distribución del resultado del ejercicio 2021 aprobada el 28 de junio de 2022 por la Junta General de Accionistas que acordó repartir 1.500.604 euros de dividendos, de los cuales 612.481 euros fueron repartidos a cuenta del resultado del ejercicio 2021.

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de Mercado

- Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio. Actualmente la Sociedad no tiene este tipo de exposición, por lo que el riesgo es inexistente.

- Riesgo de precio

La Sociedad podría estar expuesta al riesgo del precio de los títulos que posee de autocartera. Aunque estos están recogidos por su valor de adquisición, el precio de los títulos podría caer por debajo de éste, aunque el impacto sería mínimo, ya que representan el 0,6% del total del valor del Patrimonio Neto.

También se encuentra expuesta al riesgo del precio de arrendamientos, que son marcados por el mercado. La posible variación de precios vendrá como consecuencia de acuerdos sobre los contratos existentes de arrendamiento o en nuevas contrataciones, que impactarían en la cifra de negocio de la Sociedad. La solvencia de ésta, sus bajos costes de estructura y su bajo apalancamiento permitirán afrontar esta circunstancia.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las modificaciones que estos pueden causar en los flujos futuros de los pasivos financieros referenciados a tipo de interés variable. La Sociedad considera este riesgo moderado ya que estos tipos, principalmente referenciados al Euribor, están en ascenso para tratar de controlar la inflación actual. La Sociedad dispone de suficientes recursos para hacer frente a cualquier variación que puedan sufrir los tipos de interés.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En el caso de clientes, el control de crédito se evalúa por la calidad crediticia de forma individualizada, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada, la fianza del contrato de arrendamiento y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

La dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes indicadas y en caso de que así sea, se dispone de suficiente tiempo de reacción gracias a que todos los contratos de arrendamiento cuentan con su fianza correspondiente.

Riesgo de Liquidez

Las previsiones generales apuntan hacia un estancamiento económico durante los próximos meses, que aunque se pueda traducir en una contracción del crédito, como así ha sido históricamente, la realidad es que el apoyo de las entidades públicas a través de inyecciones monetarias está mitigando todos estos efectos. También es previsible un aumento de la morosidad, ante la posibilidad de que algunos inquilinos



no puedan afrontar el pago de sus rentas. En este sentido, la Sociedad está haciendo grandes esfuerzos por facilitar el cumplimiento de las obligaciones de estos.

Durante los primeros seis meses de 2021 se vinieron aplicando descuentos puntuales y aplazamientos de pagos a algunos clientes cuyas rentas están vinculadas a negocios que estuvieron obligados al cierre por el Gobierno de España debido al Estado de Alarma decretado entre el 14 de marzo de 2020 y el 16 de mayo de 2020, ya que seguían lastrados por la situación actual y la falta de clientes que ocasiona y siempre ha sido interés de la Sociedad tratar de ayudar en todo lo posible a que dichos contratos perduren en el tiempo. A la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas dichos descuentos y/o aplazamientos están extinguidos.

Aunque el fondo de maniobra de la Sociedad sea negativo, la existencia de un contrato de línea de crédito a largo plazo con CLEMENT, S.A. asegura la suficiente liquidez de la compañía para atender sus obligaciones a corto plazo.

A pesar de toda esta incertidumbre, la mínima estructura de gastos fijos de la Sociedad, su actual liquidez y su bajo apalancamiento permitirán afrontar estas circunstancias.

8. Fondos Propios

a) *Capital social-*

El capital Social asciende a 20.605.753 euros, representado por 20.605.753 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

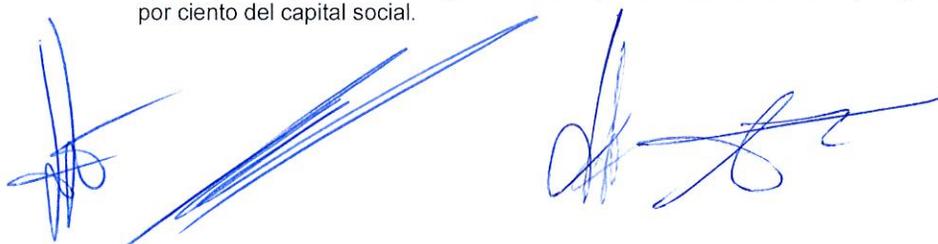
El accionariado de la Sociedad cuya participación es igual o superior al 5% se distribuye del siguiente modo:

| ACCIONISTA | Porcentaje al 30/06/22 | Porcentaje al 31/12/21 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Francisco García Rubio | 21,5 | 21,5 |
| José García Rubio | 9,4 | 9,4 |
| Clotilde Martínez Redondo | 8,8 | 8,8 |
| Víctor García Rubio | 7,9 | 7,8 |
| Ángela Sánchez Sánchez | 6,2 | 6,2 |
| TOTAL | 53,8 | 53,7 |

b) *Reserva legal-*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Se aprobó por la Junta General de Accionistas una dotación a la Reserva Legal con cargo al resultado del ejercicio de 2021 de 166.734 euros (5.766 euros en 2021 con cargo al resultado del ejercicio 2020). La Reserva Legal dotada a 30 de junio de 2022 asciende a 562.583 euros (395.850 euros a 31 de diciembre de 2021).

Según el artículo 6 apartado 3) de la ley 11/2009, la Reserva Legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial definido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.



c) Reservas indisponibles-

A 30 de junio de 2022 la reserva indisponible dotada por la adquisición de acciones propias que posee la sociedad asciende a 121.000 euros (129.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

d) Reservas voluntarias-

A 30 de junio de 2022 la reserva voluntaria asciende a un importe de 210.586 euros (202.365 euros a 31 de diciembre de 2021), que son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

e) Acciones propias-

La Sociedad posee 47.454 acciones propias por un importe de adquisición de 121.000 euros a 30 de junio de 2022 (50.296 acciones propias por un importe de 129.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

9. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Hacienda Pública y otros organismos a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| | Euros 30/06/22 | Euros 31/12/21 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Saldos deudores: | | |
| Hacienda Pública Deudora por IVA | - | - |
| Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC | - | - |
| Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades | - | 7.952 |
| Organismos Seguridad Social Deudores | - | - |
| Total saldos deudores | 0 | 7.952 |
| Saldos acreedores: | | |
| Hacienda Pública Acreedora por IVA | 74.097 | 176.885 |
| Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F. | 1.520 | 1.579 |
| Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario | 168.743 | 117.862 |
| Hacienda Pública Acreedora por Impuesto Sociedades | 25.010 | - |
| Hacienda Pública por Tributos Municipales | 92.168 | 88.741 |
| Organismos Seguridad Social Acreedores | 1.636 | 1.579 |
| Total saldos acreedores | 363.174 | 385.066 |

Para el cálculo del Impuesto de sociedades del ejercicio 2021 existían diferencias entre la base imponible contable y fiscal, consistente en un ajuste por la aplicación de 692.069 euros por pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias, pero que no afectó al cálculo de la cuota íntegra por ser el tipo impositivo del cero por ciento.

La sociedad no tiene durante los ejercicios 2021 y 2022 actividades interrumpidas, que afecten al cálculo del impuesto de sociedades

A través del apartado 1 de la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, que modificaba el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos para los períodos impositivos

que se inicien a partir de 1 de enero de 2021 se introdujo un nuevo régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades para las SOCIMI, consistente en un gravamen especial del 15 por ciento 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 la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, su devengo se produce en la fecha de la aprobación del resultado por parte de la Junta de Accionistas y su liquidación, dos meses tras esta aprobación. Se presenta a continuación el cálculo del impuesto corriente a pagar:

| | Euros 2021 | Euros 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Resultado Ejercicio | 1.667.338 | - |
| A dividendos | 1.500.604 | - |
| Beneficio no distribuido | 166.734 | - |
| Base Imponible | 166.734 | - |
| Gasto por Impuesto sobre Beneficios no distribuido 15% | 25.010 | - |
| Impuesto a ingresar | 25.010 | - |

A la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas, dicho impuesto ha sido liquidado y pagado a la Agencia Tributaria.

A 30 de junio de 2022 la Sociedad no tiene pendiente de cobro la devolución de las retenciones del ejercicio 2021 (7.952 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley o en su disposición transitoria primera. La Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. optó en septiembre de 2017 con efectos 01 de enero de 2017 acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Se procede a detallar la siguiente información:

| | |
|---|---------------|
| a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 | No aplica |
| b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0% | 727.323 euros |
| b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 15% | 166.734 euros |
| b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19% | No aplica |

| | |
|--|---|
| b.4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen general | No aplica |
| c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0% | 3.233.851 euros |
| c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 15% | 1.500.604 euros |
| c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19% | No aplica |
| c.4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen general | No aplica |
| d.1) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0% | No aplica |
| d.2) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 15% | No aplica |
| d.3) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19% | No aplica |
| d.4) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen general | No aplica |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | 20/06/18, 27/06/19, 29/06/20, 28/06/21, 15/11/2021 y 28/06/22 |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento | 2017, ver Notas 5 y 6 |
| g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 | No aplica |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 | Nota 5 |
| i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009 que se hayan dispuesto en el periodo impositivo que no sean para su distribución o para compensar pérdidas | No aplica |

10. Ingresos y gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios:*

La distribución de la cifra de negocios a 30 de junio de 2022 y a 30 de junio de 2021 se desglosa del siguiente modo, presentando comparativamente los datos del ejercicio anterior:

| Concepto | 30/06/22 | 30/06/21 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Ingresos por arrendamientos | 1.205.756 | 860.567 |
| Total Importe Cifra Negocio | 1.205.756 | 860.567 |

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) **Personal:**

Su desglose es el siguiente:

| Concepto | 30/06/22 | 30/06/21 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 30.536 | 29.197 |
| Seguridad Social | 8.366 | 7.897 |
| Total | 38.902 | 37.094 |

c) **Otros gastos de explotación:**

| Concepto | 30/06/22 | 30/06/21 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Servicios exteriores | 96.397 | 93.256 |
| Tributos | 209.632 | 288.819 |
| Pérdidas, deterioro y variación prov. | 21 | (632) |
| Total | 306.050 | 381.443 |

Asimismo, incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", dentro del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 6.040 euros a 30 de junio de 2022.

11. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tiene dotadas provisiones para pensiones ni fondos de pensiones.

12. Información sobre Medioambiente

La Sociedad subcontrata a terceros todas las actividades que podrían tener impacto medioambiental, asumiendo éstos la total responsabilidad de estas actividades. El volumen de inversiones y los gastos de carácter ordinario incurridos por la Sociedad a 30 de junio de 2022 en esta materia no han sido significativos, al igual que en el ejercicio 2021.

Los Administradores consideran que no existen contingencias relacionadas con el medioambiente.

13. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas a 30 de junio de 2022 corresponden, por un lado, a los ingresos por los arrendamientos contratados por CLEMENT, S.A. por el local y cinco plazas de garaje sitos en C/ Santibáñez de Béjar y, por otro lado, a las inversiones inmobiliarias en curso realizadas como consecuencia de la construcción de los nuevos inmuebles en Madrid cuya ejecución material ha sido contratada a CLEMENT, S.A. con destino final el arrendamiento.



A 30 de junio de 2022 el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos ha sido de 26.724 euros (25.331 euros a 30 de junio de 2021), mientras que el importe de las inversiones inmobiliarias por los contratos de construcción ha sido de 688.920 euros (1.907.474 euros a 30 de junio de 2021).

Asimismo, a 30 de junio de 2022 la Sociedad presenta un saldo acreedor por Operaciones Corrientes de 179.360 euros (a 31 de diciembre de 2021 no presentaba ni saldo acreedor ni deudor).

14. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos a 30 de junio de 2022 a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 16 miles de euros (16 miles de euros a 30 de junio de 2021).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

El número medio de empleados a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

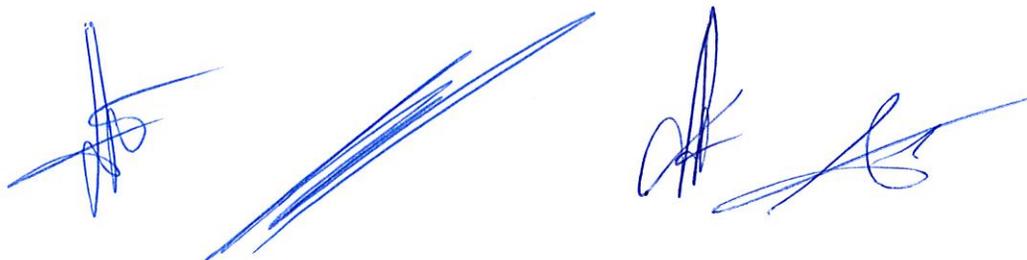
| Categoría | 30/06/22 | | | 31/12/21 | | |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Titulados Medios | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Oficiales Administrativos | 0 | - | 0 | 0 | - | 0 |
| Total | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |

No existe personal empleado con discapacidad igual o mayor al 33%.

16. Hechos posteriores al cierre

Como hecho significativo posterior al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha firmado un contrato de línea de crédito a un plazo de 15 años con CLEMENT, S.A. que, a través de libres disposiciones y hasta un límite de 12 millones de euros, aseguran la suficiente liquidez de la compañía para atender sus obligaciones a corto plazo.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.



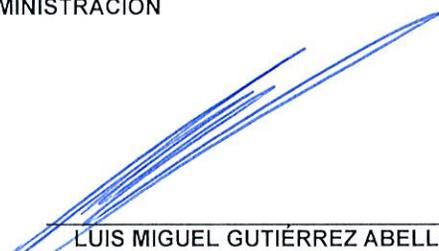
El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 13 de octubre de 2022, prepara los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas a fecha 30 de junio de 2022, numerados de la 1 a la 31 y el informe de gestión de dicho periodo, numerado de la 32 a la 34.

Madrid, 13 de octubre de 2022

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



JOSE GARCÍA SÁNCHEZ



LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022
FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES

Evolución de los negocios y la situación de la sociedad

La cifra de negocio durante el primer semestre de 2022 ha sufrido un significativo aumento gracias a una vuelta a la normalidad tras la situación de crisis sanitaria mundial vivida como consecuencia de la aparición del virus SARS-COV-2 en el año 2019, principalmente derivado de la vuelta a la actividad normal de los dos inmuebles dedicados a la explotación hotelera que ha ocasionado un regreso al volumen de ingresos previo a la pandemia.

Los gastos de la Sociedad siguen estables, si bien hay que destacar una bajada en la partida de Tributos gracias a un menor gasto por IVA no deducible por prorrata por la vuelta a la normalidad de los ingresos.

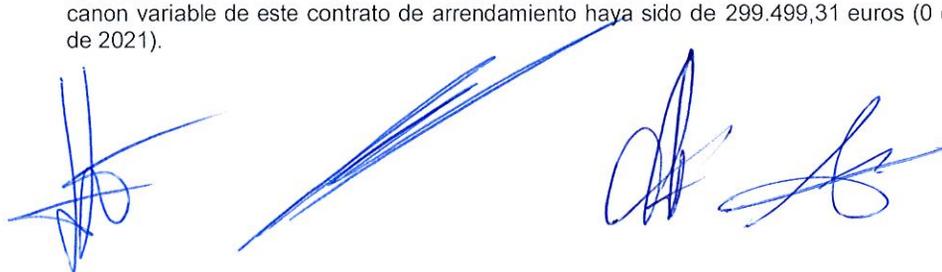
Esto ha supuesto incrementar el resultado en un 45%, confirmando una notable recuperación de la actividad de la Sociedad.

En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados del semestre en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior:

| CONCEPTOS | 1º SEMESTRE 2022 | 1º SEMESTRE 2021 | VARIACIÓN |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Ingresos de Explotación | 1.205.756,31 | 860.567,31 | 345.189,00 |
| Otros ingresos de explotación | 29.150,78 | 33.192,48 | (4.041,70) |
| Gastos de personal | (38.902,11) | (37.093,96) | (1.808,15) |
| Otros gastos de explotación | (306.050,09) | (381.442,83) | 75.392,74 |
| Dotación amortización | (186.484,45) | (187.727,67) | 1.243,22 |
| Otros resultados | 0,00 | 17.573,63 | (17.573,63) |
| Resultado de explotación | 703.470,44 | 305.068,96 | 398.401,48 |
| Resultado financiero | (37.854,09) | (43.770,36) | 5.916,27 |
| Resultado antes de impuestos | 665.616,35 | 261.298,60 | 404.317,75 |
| Impuesto sobre beneficios | (25.010,07) | 0,00 | (25.010,07) |
| Resultado del ejercicio | 640.606,28 | 261.298,60 | 379.307,68 |

Perspectivas para el segundo semestre de 2022 y año 2023

Debido a la crisis sanitaria mundial producida por el virus SARS-CoV-2, la Sociedad sufrió un impacto directo y notable en el contrato de arrendamiento de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, más específicamente en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamientos, ocasionado por el cierre de los hoteles, obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declara el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo de 2020 y se prolongó hasta el 30 de junio de ese mismo año. A la fecha de elaboración del presente informe de gestión, ambos ya se encuentran abiertos al público con ocupaciones y precios medios similares a los ejercicios anteriores a la aparición de la crisis sanitaria. Esta situación ha ocasionado que la renta reconocida correspondiente al canon variable de este contrato de arrendamiento haya sido de 299.499,31 euros (0 euros a 30 de junio de 2021).



Para la parte del canon fijo se otorgó una nueva moratoria al inquilino que gestiona la actividad de ambos establecimientos consistente en una carencia en el pago de las cuotas fijas hasta final de 2021. También se hicieron descuentos puntuales en aquellos contratos de arrendamiento vinculados inquilinos que desarrollan actividades económicas (locales comerciales) en aquéllos que fueron obligados al cierre con motivo del Estado de Alarma decretado en España entre el 14 de marzo y 16 de mayo de 2020. A la fecha de elaboración del presente Informe de Gestión, dichas moratorias y descuentos puntuales están extinguidos, confirmando así la vuelta a la normalidad anteriormente comentada.

A la fecha del presente Informe de Gestión se espera una continua recuperación del sector hotelero, lo que hará que la Sociedad afiance los ingresos derivados de la parte variable del canon de los dos inmuebles con actividad hotelera ya que se espera una mejoría de la ocupación mes a mes durante el segundo semestre del año.

Si bien aparecen nuevas incertidumbres en el horizonte, provocadas principalmente por un encarecimiento de las materias primas y un alza generalizada de sus precios, no se estima que afecten significativamente a la actividad de la Sociedad.

A la fecha de elaboración de la presente Memoria la Sociedad no se encuentra acogida a ningún ERTE ni está previsto que ocurra en el corto o medio plazo.

No se prevén insolvencias en el corto y medio plazo.

La culminación del nuevo edificio que se está pronto a su finalización y su comercialización en el segundo semestre de 2022 tendrá un impacto positivo en la cifra de negocios de la Sociedad de los próximos ejercicios.

Instrumentos Financieros

La sociedad a 30 de junio de 2022 tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad. Consideramos que no existe riesgo financiero para la sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

La tesorería y activos líquidos se encuentran depositados en entidades de primer nivel.

Al estar acogida al régimen especial SOCIMI, la Sociedad tiene que repartir anualmente dividendos por un importe no inferior al 80% de los beneficios. A la fecha de elaboración del presente informe la Sociedad realizó el pago del dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2021 el 26 de julio de 2022.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un impacto negativo en el resultado financiero y los flujos de caja, ya que la totalidad de las deudas con entidades de crédito están referenciadas a un tipo de interés variable.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

En cuanto a estas actividades, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Adquisición de acciones propias

La Sociedad posee 47.454 acciones propias por un importe de adquisición de 121.000 euros a 30 de junio de 2022 (50.296 acciones propias por un importe de 129.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

Hechos posteriores al cierre

Como hecho significativo posterior al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha firmado un contrato de línea de crédito a un plazo de 15 años con CLEMENT, S.A. que, a través de libres disposiciones y hasta un límite de 12 millones de euros, aseguran la suficiente liquidez de la compañía para atender sus obligaciones a corto plazo.

A a la fecha de formulación del presente informe de gestión, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.



Periodo medio de pago a proveedores

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 7 de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas.

Medio ambiente

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental y no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Información sobre el personal

El número medio empleados durante el primer semestre de 2022 ha sido de 1,0 personas no consideradas alta dirección (1,0 personas en el primer semestre de 2021). La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 15.

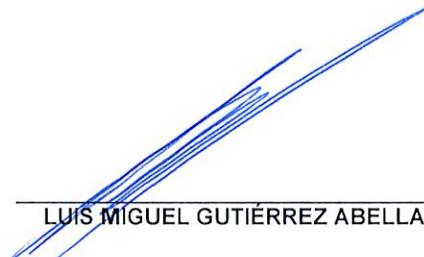
No existe personal empleado con discapacidad igual o superior al 33%.

Madrid, 13 de octubre de 2022

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



JOSE GARCIA SANCHEZ



LUIS MIGUEL GUTIERREZ ABELLA



VICTOR GARCIA RODRIGUEZ



JUAN FRANCISCO GARCIA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.