



Madrid a 27 de octubre de 2022

Torimbía SOCIMI, S.A. (en adelante “Torimbía”, la “Sociedad” o el “Emisor”), 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 (en adelante “BME Growth”), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a:

Otra Información Relevante

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente del Consejo de Administración
TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Revisión Limitada sobre
Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados al
30 de junio de 2022

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A., por encargo de los administradores:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torimbia Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022 y el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Laura Armiño Yela

25 de octubre de 2022



**Torimbia Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2022

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2022 (No auditado)	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2022 (No auditado)	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	Nota 4	122.584	123.276	FONDOS PROPIOS	Nota 10	39.081	40.639
Terrenos y construcciones		1.235	1.240	Capital social	Nota 10.1	40.430	41.988
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.204	36	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 10.2	15.357	15.357
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	116.556	118.210	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia	Nota 10.3	27.803	26.869
Deudas comerciales no corrientes	Nota 6	1.741	733	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	Nota 10.4	2.263	2.244
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7.3	284	448	Resultado consolidado del ejercicio		(6.931)	(6.955)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7.1	1.918	1.795	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		1.938	4.473
Instrumentos de patrimonio		563	441	Activos financieros disponibles para la venta	Notas 7.1 y 10.5	(1.349)	(1.349)
Otros activos financieros		1.355	1.354			(1.349)	(1.349)
Activos por impuesto diferido		850	850				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones no corrientes		3.527	3.502
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 11.1	157	157
				Otros pasivos financieros		1.636	1.611
				Pasivo por impuestos diferido		1.636	1.611
						1.734	1.734
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 8	7.645	9.150	Pasivos financieros corrientes		87.621	88.285
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		410	439	Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	87.147	87.594
Clientes por ventas y prestación de servicios		21	197	Otros pasivos financieros	Nota 11.2	87.147	87.514
Clientes empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.2	20	81	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		-	80
Personal		1	116	Acreedores comerciales		353	691
Inversiones financieras corrientes	Nota 7.2	1	27	Administraciones Públicas acreedoras		130	113
Otros activos corrientes		21	39	Personal		190	578
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	7.192	8.448	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		30	-
				Otros pasivos corrientes		3	-
TOTAL ACTIVO		130.229	132.426	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		130.229	132.426

Las Notas 1 a 19 y los Anexos 1 y 11 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2021 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	5.940	2.651
Ventas		2	-
Ingresos y servicios inmobiliarios		5.938	2.651
Otros ingresos de explotación		192	527
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción		(29)	-
Gastos de personal	Nota 14.2	(636)	(620)
Otros gastos de explotación:		(1.122)	(1.423)
Otros gastos de gestión corriente		(1.122)	(1.443)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 18	-	20
Dotación a la amortización	Notas 4 y 5	(1.822)	(1.926)
Otros resultados		62	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.585	(791)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 7.3	70	146
Ingresos financieros		116	-
Gastos financieros	Nota 11.1	(911)	(1.039)
Diferencias de cambio, neto		84	65
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		4	(3)
Derivados	Nota 11.3	4	(3)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		122	24
Deterioro y pérdidas	Nota 7.1	122	24
RESULTADO FINANCIERO		(515)	(807)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.070	(1.598)
Impuesto sobre Sociedades	Nota 12	(132)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		1.938	(1.598)
Ajustes por cambio de valor	Nota 7.1	-	(24)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	(24)
Resultado integral total:		1.938	(1.622)
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		1.938	(1.598)
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		1.938	(1.622)

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2021 (No auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.938	(1.598)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(30)
Efecto impositivo	-	6
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	(24)
Total Ingresos y gastos reconocidos	1.938	(1.622)
a) Atribuido a la Sociedad dominante	1.938	(1.622)

Las Notas I a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades consolidadas por			Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
					Global	Participación				
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022	15.357	3.071	23.798	1.837	407		(6.955)	4.473	(1.349)	40.639
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022	-	-	-	-	-		-	1.938	-	1.938
Aplicación del resultado	-	-	4.454	2	17		-	(4.473)	-	-
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(3.520)	-	-		-	-	-	(3.520)
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	-	-	-		24	-	-	24
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (No auditado)	15.357	3.071	24.732	1.839	424		(6.931)	1.938	(1.349)	39.081

	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades consolidadas por			Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
					Global	Participación				
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021	15.357	3.071	35.626	1.892	443		(6.935)	(11.918)	(1.333)	36.203
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021	-	-	-	-	-		-	(1.598)	(24)	(1.622)
Aplicación del resultado	-	-	(11.827)	(55)	(36)		-	11.918	-	-
Movimientos autocartera	-	-	-	-	-		(20)	-	-	(20)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (No auditado)	15.357	3.071	23.799	1.837	407		(6.955)	(1.598)	(1.357)	34.561

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2021 (No auditado)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.748	1.243
Resultado consolidado antes de impuestos		2.070	(1.598)
Ajustes al resultado-		2.366	2.713
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 4 y 5	1.822	1.926
Variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(20)
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos		29	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(122)	(24)
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 7.3	(70)	(146)
Ingresos financieros		(116)	-
Gastos financieros	Nota 11	911	1.039
Diferencias de cambio		(84)	(65)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(4)	3
Variación neta en los activos/pasivos-		(1.107)	707
(Aumento)/Disminución de existencias		-	-
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(831)	361
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(4)	17
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(338)	285
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		66	44
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(581)	(579)
Pagos de intereses	Nota 11	(799)	(807)
Cobros de intereses		116	-
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)		(132)	-
Cobros / (pagos) de dividendos	Nota 7.3	234	228
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(97)	(1.461)
Inversiones-		(163)	(1.616)
Inversiones inmobiliarias	Notas 4 y 5	(163)	(1.616)
Desinversiones-		66	155
Inversiones financieras		66	155
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(3.971)	(495)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(3.496)	(20)
Pago de dividendos	Nota 10.2	(3.520)	-
Acciones propias	Nota 10.4	24	(20)
Variaciones en-		(475)	(475)
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	(475)	(475)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		64	56
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(1.256)	(657)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.448	11.065
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.192	10.408

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2022

1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth (antes Mercado Alternativo Bursátil o "MAB"), la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo la actual TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.
3. 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 que cumpla los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. 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, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales y que no queden cumplidos por esta Sociedad Dominante.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 15 de marzo de 2022, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2022.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el efectivo o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad Dominante 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante 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.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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 dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos 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.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP /1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los

flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 25 de octubre de 2022 para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Por lo tanto, los estados financieros resumidos consolidado a 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y, han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2022 han sido sometidos a revisión de los auditores.

2.2.1. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera

a) Nuevas normas efectivas a partir del 1 de enero de 2022

Durante el primer semestre de 2022 han entrado en vigor las siguientes normas contables, modificaciones e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

b) Normas no vigentes en el ejercicio 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relativa y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clasificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 ⁽¹⁾
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 ⁽¹⁾

(1) Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional del Grupo.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para el estado del resultado integral resumido consolidado, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado y la correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se presenta a efectos comparativos para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

En estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.

- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente estado del resultado integral consolidado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021, ni cambios de criterios contables ni se han producido correcciones de errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Las actividades realizadas por las sociedades del Grupo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo, por lo que este aspecto no afecta a la comparabilidad de la información, no requiriéndose por tanto desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

2.7 Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2022 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 79.976 miles de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo (22 de diciembre de 2022) del préstamo sindicado que mantiene la Sociedad Dominante con las entidades Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 87.147 miles de euros (véase Nota 11.1).

Tal y como se indicaba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante iniciaron un proceso de negociación con las entidades financieras con el objetivo de refinanciar la totalidad de la deuda. Dicho proceso ha finalizado con la firma, el 2 de agosto de 2022, de un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A., mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 19).

Como garantía de la citada financiación, se han constituido hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad Dominante y prendas sobre los contratos de arrendamiento y contratos de seguros. Asimismo, según las nuevas condiciones de la citada refinanciación, el Grupo no tiene restricciones a la disponibilidad de tesorería, más allá de la pignoración a favor de las citadas entidades financieras de varias cuentas corrientes.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha obtenido una línea de crédito de 7 millones de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con las mismas condiciones del contrato de novación de la financiación principal.

La finalización con éxito del proceso de refinanciación, que ha solventado la situación de fondo de maniobra negativo, así como la generación de flujos de caja positivos en los próximos 12 meses y las buenas perspectivas del negocio en los ejercicios siguientes, a la luz de la evolución de la ocupación de los inmuebles, han llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania

De acuerdo con lo indicado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, las operaciones del Grupo se vieron fuertemente impactadas durante el ejercicio 2020, y en menor medida en el ejercicio 2021, dado que sus principales arrendatarios, pertenecientes al sector de hostelería y turismo, sufrieron una paralización de su actividad durante el Estado de Alarma con el cierre de establecimientos decretado por el Gobierno y una fuerte contracción de su negocio tras las sucesivas restricciones de movilidad y apertura impuestas para contener los efectos de la pandemia.

Estos hechos llevaron al Grupo a alcanzar acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de bonificaciones y sistemas de diferimiento en el pago de rentas (véase Nota 6). El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo en 2020, que no fueron recuperados en el ejercicio 2021.

En el primer semestre del ejercicio 2022 no se han otorgado nuevas bonificaciones o medidas comerciales asociadas al impacto del Covid-19 adicionales a las implementadas en los ejercicios 2020 y 2021 para los inquilinos de los activos, y no se han puesto de manifiesto retrasos ni impagos relevantes por parte de los clientes del Grupo. Así, la inexistencia de nuevas bonificaciones, la recuperación de determinados diferimientos de rentas acordados, así como el efecto de nuevos contratos de arrendamiento iniciados durante el ejercicio anterior, han llevado al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados del Grupo al cierre del primer semestre de 2022.

No obstante, los administradores y la dirección del Grupo han continuado realizando una evaluación de los efectos y riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por el Covid-19.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia, unilateralmente, decide invadir Ucrania y se inicia así un conflicto bélico con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitoriza de forma constante la evolución del mismo, fundamentalmente por su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Las Sociedades que componen el Grupo al 30 de junio de 2022 se detallan en el Anexo I.

4. Inmovilizado material

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

	Miles de Euros						
	Saldo a 01/01/2021	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2021	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 31/12/2021	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2022
Coste:							
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623	-	1.623	-	1.623
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280	-	280	-	280
Otro inmovilizado material	232	3	235	6	241	-	241
	2.135	3	2.138	6	2.144	-	2.144
Amortización acumulada:							
Terrenos y construcciones	(419)	-	(419)	-	(419)	-	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(263)	(3)	(266)	(3)	(269)	(2)	(271)
Otro inmovilizado material	(210)	(3)	(213)	(3)	(216)	(3)	(219)
	(892)	(6)	(898)	(6)	(904)	(5)	(909)
Valor neto	1.243		1.240		1.240		1.235

Al 30 de junio de 2022, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se encuentra la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2022 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 11.1 y 13). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 30 de junio de 2022, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados.

La política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus activos materiales una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de los mismos a partir de tasaciones de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante fue realizada a partir de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U., de fecha 30 de noviembre 2021, que se basaron en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, siendo el valor razonable ofrecido por las mismas superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2021.

A pesar del impacto del Covid-19 en la economía española a la fecha y los efectos colaterales del conflicto bélico en Ucrania, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al cierre de 30 de junio de 2022, existiendo holguras suficientes entre los valores en libros y la última tasación realizada por los expertos independientes. De hecho, las tasaciones actualizadas en el contexto de la refinanciación de la deuda del Grupo que se ha firmado con posterioridad al cierre semestral (véase Nota 19) ponen de manifiesto una tendencia positiva en el valor de mercado de estos activos. El Grupo procederá a realizar una nueva valoración en el segundo semestre de 2022, conforme a sus políticas establecidas.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No se han producido movimientos relevantes durante el primer semestre de 2022.

A 30 de junio de 2022 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	240	240
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	112	121
Total	855	864

5. Inversiones inmobiliarias

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

	Saldo 01/01/2021	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2021	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2021	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2022
Coste:								
Terrenos	84.017	-	84.017	-	-	84.017	-	84.017
Construcciones	149.174	918	150.092	-	(425)	149.667	163	149.830
	233.191	918	234.109	-	(425)	233.684	163	233.847
Amortización acumulada:								
Construcciones	(44.875)	(1.920)	(46.795)	(1.816)	-	(48.611)	(1.817)	(50.428)
	(44.875)	(1.920)	(46.795)	(1.816)	-	(44.611)	(1.817)	(50.428)
Deterioro	(73.287)	-	(73.287)	-	6.424	(66.863)	-	(66.863)
Valor neto	115.029		114.027			118.210		116.556

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se corresponden a los trabajos de sustitución de equipos de climatización en el edificio sito en la calle Goya, 24.

Al 30 de junio de 2022 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 11.1 y 13).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	30/06/2021	30/06/2022
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

Al igual que en el caso de los activos materiales, la política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias, que se valoran por el método del coste, una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de las mismas a partir de tasaciones de expertos independientes, sobre las que se concluye sobre la necesidad o no de registrar los deterioros adicionales a los registrados en ejercicios anteriores o reversiones de dichos deterioros.

El Grupo procedió a valorar al cierre del ejercicio 2021 la totalidad de sus inmuebles, a través de tasaciones externas realizadas por terceros independientes (Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U.) conforme a los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, en las que se utilizó el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles.

Los informes de los tasadores no incluyeron ninguna advertencia o limitación que afectara a la valoración, si bien éstas se vieron influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización.

El valor razonable de los inmuebles fruto de estas tasaciones ascendió a 162.812 miles de euros al 31 de diciembre de 2021. En este sentido, el Grupo registró, al cierre del ejercicio 2021, una reversión del deterioro neto de sus inversiones inmobiliarias por importe de 6.424 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022, los administradores de la Sociedad Dominante junto con la Dirección del Grupo han realizado diversos ejercicios de sensibilidad en relación a potenciales variaciones de valor sobre las últimas tasaciones realizadas, tomando en consideración datos de mercado y evoluciones previstas para los próximos meses. Si bien las tasaciones realizadas en el contexto de la refinanciación de la deuda del Grupo realizada en agosto de 2022 (véase Nota 19) ponen de manifiesto una tendencia alcista en los valores de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se espera que cristalicen en el segundo semestre del año 2022, fruto del efecto positivo del incremento de la ocupación del sector hotelero experimentado en el primer trimestre de 2022, también se mantienen las incertidumbres ligadas a la crisis económica internacional y la subida de precios y tipos de interés.

Tras los análisis de todas estas variables los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos y que tampoco se dan las circunstancias para proceder a la reversión de los deterioros dotados en ejercicios anteriores. Al cierre del ejercicio 2022, de acuerdo con la política establecida por el Grupo, se reevaluarán dichas conclusiones en función de las tasaciones actualizadas realizadas por expertos independientes, para concluir sobre la adecuación de los deterioros registrados.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 5.938 miles de euros, siendo 2.651 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (véase Nota 14.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de

explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron durante dicho periodo a 294 miles de euros (312 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos. Adicionalmente, en agosto de 2022, la Sociedad Dominante ha firmado la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado (véanse Notas 2.9 y 19).

Al 30 de junio de 2022 existen elementos de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 116.556 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios (véase Nota 13).

Al cierre del periodo de 6 meses terminado en 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad, permitiéndose un máximo de 650 miles de euros anuales acumulables en concepto de capex. En este contexto, la Sociedad Dominante recibió, con fecha 21 de diciembre de 2020, por parte de las entidades financiadoras, autorización para destinar 11.100 miles de euros a la remodelación del edificio sito la calle Serrano 88. Al 31 de diciembre de 2021 la obra de rehabilitación del edificio finalizó, habiendo cumplido holgadamente con el límite marcado en la citada autorización.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

6. Arrendamientos

En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los ejercicios 2022 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30/06/2021	30/06/2022
Cobros mínimos futuros		
Menos de un año	9.031	9.898
Entre uno y cinco años	33.659	33.337
Más de cinco años	16.732	11.534
	59.422	54.769

Durante los ejercicios 2020 y 2021, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante llegó a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implicaron tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de

la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones. Según los citados acuerdos, la Sociedad recuperará a lo largo de los próximos ejercicios una parte de las rentas bonificadas en los ejercicios 2020 y 2021.

Las bonificaciones fueron registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios (véase Nota 14.1), conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales, habiendo procedido a la linealización de aquellas rentas a recuperar en los meses subsiguientes, de acuerdo a los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de lo anterior, así como del efecto de la linealización de rentas de nuevos contratos de arrendamiento, la Sociedad Dominante ha registrado un importe de 1.007 miles de euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios". Como contrapartida, el epígrafe de "Deudores comerciales no corrientes", por importe de 1.741 miles de euros (733 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), refleja al 30 de junio de 2022 los efectos de estas linealizaciones pendientes de imputar al estado del resultado integral consolidado.

En posición arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor. Por ello, tras el análisis realizado en la aplicación de la NIIF 16, reconoce las rentas asociadas a esos contratos como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 14 miles de euros (12 miles de euros a 30 de junio de 2021).

Adicionalmente, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha repercutido un total de 182 miles de euros (513 miles de euros a 30 de junio de 2021) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación".

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 9 miles de euros para el año 2023, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

7. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

7.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Inversiones financieras no corrientes					
	Instrumentos de Patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Activos valorados a valor razonable	441	563	-	-	441	563
Activos valorados a coste amortizado	-	-	1.354	1.355	1.354	1.355
Total	441	563	1.354	1.355	1.795	1.918

Instrumentos de patrimonio -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas la fecha de finalización del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio del año 2022 y del ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre del año 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Productos contratados por Torimbia Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	29	6
MS CDH China Fund III Feder	49	53
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Trust Opportunity Int Ltd C A	8	9
Trust Opportunity Int Ltd C B	3	3
Europe Enterprise I Ltd	195	229
CPI Capital Partners Europe LP CI C	64	64
Apax Europe VII B LP	93	198
Total	441	563

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 6), valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado, los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

7.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	Otros activos financieros	
	31/12/2021	30/06/2022
Otros activos financieros	27	1
	27	1

7.3 Participaciones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2021	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2022	Reparto de dividendos	Saldo a 30/06/2022
Thinkproject Iberia, S.L.	419	144	(234)	329
ProjectCenter, LLC	29	(74)	-	(45)
Total	448	70	(234)	284

30 de junio de 2021

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2020	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2021	Reparto de dividendos	Saldo a 30/06/2021
Thinkproject Iberia, S.L.	413	145	(228)	330
ProjectCenter, LLC	18	1	-	19
Total	431	146	(228)	349

Al 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene una participación del 49% en el capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L, que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Las principales magnitudes al 30 de junio de 2022 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

Con fecha 24 de junio de 2022, la sociedad participada Thinkproject Iberia, S.L.U. repartió un dividendo a Torimbia Socimi, S.A. por importe de 234 miles de euros.

A cierre del periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2022 no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

8. Existencias

La composición de este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Terrenos	324	324
Plazas de garaje y otros	115	86
Total	439	410

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro de estas existencias al 30 de junio de 2022.

9. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2022 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 30 de junio de 2022 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación (véase Nota 11.1). En este sentido, al 30 de junio de 2022, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación a la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros. Dicha limitación desaparece el 2 de agosto de 2022.

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Bancos	8.448	7.192
Total	8.448	7.192

10. Patrimonio neto y fondos propios consolidados

10.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoras a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 30 de junio de 2022 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,41
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

10.2 Reservas de la Sociedad Dominante

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.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2022 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 22 de diciembre de 2017, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, así como sujeto a que se mantenga un saldo mínimo determinado en las cuentas de tesorería, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en 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. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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



Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante ha repartido un dividendo de importe 3.520 miles de euros, no habiendo repartido dividendo alguno en el ejercicio 2021 dado que en el ejercicio 2020 obtuvo pérdidas.

10.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.837	1.839
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	407	424
Total reservas de consolidación	2.244	2.263

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2021.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

10.4 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de junio de 2022 acciones propias por un importe de 6.931 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	198.983	597	5.615
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	245.567	737	6.931

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de junio de 2022 es el que sigue:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.103	5.619
Ventas	(817)	(23)
Compras	1.547	43
Saldo al 1 de enero de 2022 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.833	5.639
Ventas	(1.200)	(34)
Compras	350	10
Saldo al 30 de junio de 2022	198.983	5.615

Las acciones propias de la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. no han presentado variación desde el 31 de diciembre de 2021.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 30 de junio de 2022 el Proveedor de Liquidez tenía a su disposición 5.629 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2022 han generado una pérdida en el ejercicio de 0,048 miles de euros que se han registrado directamente en el patrimonio neto (0,493 miles de euros en el ejercicio 2021).

10.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Activos financieros con cambios en patrimonio	(1.349)	(1.349)
	(1.349)	(1.349)

Este epígrafe del patrimonio neto consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los activos financieros valorados a valor razonable, neto de su efecto impositivo.

10.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del período

de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	4.473	1.938
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias en circulación	4.872.657	4.873.507
	Euros	
Resultado básico por acción	0,90	0,40
Resultado diluido por acción	0,90	0,40

10.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Éste se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el patrimonio neto. La deuda financiera neta se calcula como deudas con entidades de crédito más acreedores por arrendamiento financiero menos el efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

	Miles de euros	
	31/12/2021	30/06/2022
Deuda financiera (Nota 11.1)	87.514	87.147
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes (Notas 7.2 y 9)	(8.475)	(7.193)
Deuda financiera neta	79.039	79.954
Patrimonio neto	40.639	39.081
Total	119.678	119.035
Apalancamiento (*)	66,04%	67,17%

(*) $Deuda\ financiera\ neta / (Deuda\ financiera\ neta + Patrimonio\ neto)$

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

11. Pasivos financieros no corrientes y corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Categorías	Clases	Miles de euros					
		Pasivos financieros					
		Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
		31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	1.611	1.636	1.611	1.636	
Total no corriente	-	-	1.611	1.636	1.611	1.636	
Pasivos financieros a coste amortizado	87.514	87.147	80	-	87.594	87.147	
Total corriente	87.514	87.147	80	-	87.594	87.147	
Total	87.514	87.147	1.691	1.636	89.205	88.783	

11.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes que mantiene la Sociedad Dominante, Torimbía Socimi, S.A., al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

30 de junio de 2022

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.726	36.743	-	36.743	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.499	50.522	-	50.522	Sí
Gastos de apertura				-	(112)	-	(112)	No
Derivados				-	(6)	-	(6)	No
Total al 30 de junio de 2022				87.225	87.147	-	87.147	

31 de diciembre de 2021

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Fecha Concesión / Novación	Fecha Límite Vencimiento	Miles de Euros				Garantía Hipotecaria
				Nominal Dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Banca March, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	36.926	36.943	-	36.943	Sí
Caixabank, S.A.	Préstamo	22/12/2017	22/12/2022	50.774	50.798	-	50.798	Sí
Gastos de apertura				-	(224)	-	(224)	No
Derivados				-	(3)	-	(3)	No
Total al 31 de diciembre de 2021				87.700	87.514	-	87.514	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Miles de euros		
	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	87.147	-	87.147
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.636	1.636
	87.147	1.636	88.783

(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

31 de diciembre de 2021

	Miles de euros		
	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	87.514	-	87.514
Depósitos y fianzas recibidos	-	1.611	1.611
Otros pasivos financieros	80	-	80
	87.594	1.611	89.205

(*) Incluyen 40 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 4 y 5), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de

julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10.1 y 13).

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Dicha financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, cuyo cálculo se efectúa en cada aniversario de la fecha de firma de la financiación (22 de diciembre) y al cierre de cada ejercicio. Dichos ratios se cumplían al 31 de diciembre de 2021 y deberían ser de nuevo calculados al cierre del ejercicio 2022, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de financiación. No obstante, al cierre del presente ejercicio ya habrá entrado en vigor la novación del contrato de financiación tras la finalización del proceso de refinanciación descrito en las Notas 2.9 y 19, tal y como se explica más abajo en esta Nota.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 ni la Sociedad Dominante ni ninguna de sus filiales se encuentra en situación de incumplimiento de sus obligaciones financieras o de cualquier tipo de obligación de sus compromisos financieros. Asimismo, durante los seis primeros meses de 2022 no se han producido impagos ni otros incumplimientos de principal, ni de intereses ni de amortizaciones referentes a las deudas con entidades de crédito.

Los gastos asociados a la formalización de la financiación supusieron un total de 2.074 y 771 miles de euros, correspondientes a los gastos asociados a la apertura de la citada financiación y de contratación de las coberturas de tipo de interés, respectivamente, que se registraron como menor deuda financiera, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado y al criterio del valor razonable, respectivamente.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 han ascendido a 798 miles de euros (807 miles de euros en el primer semestre de 2021). Adicionalmente se han registrado 113 miles de euros en concepto de gastos financieros imputados conforme al criterio del coste amortizado (232 miles de euros en el primer semestre de 2021).

La Sociedad Dominante ha amortizado principal durante el primer semestre del ejercicio 2022 por un importe de 475 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022, los préstamos anteriormente descritos están garantizados mediante hipotecas formalizadas sobre activos materiales e inversiones inmobiliarias del Grupo de acuerdo al siguiente detalle (véase Nota 13):

Garantía hipotecaria	Miles de euros			Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	
	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)		
Inversiones Inmobiliarias:				
Edificio Serrano 88	13.631	18.739	25.845	22/12/2022
Santa Engracia	783	1.076	1.485	22/12/2022
Hotel NH Palacio Conde de Tropa	8.563	11.772	16.236	22/12/2022
Hotel NH Paseo del Prado	7.825	10.757	14.835	22/12/2022
Hotel Urso	7.300	10.035	13.840	22/12/2022
Oficinas Goya 24	7.037	9.675	13.343	22/12/2022
Inmovilizado material:				
Local Pº Pintor Rosales 18	866	1.190	1.641	22/12/2022
Total al 30 de junio de 2022	46.005	63.244	87.225	

La fecha de vencimiento del préstamo sindicado que la Sociedad Dominante mantiene con las entidades financiadoras es el 22 de diciembre de 2022. Los Administradores de la Sociedad Dominante iniciaron un proceso de negociación con las entidades financieras con el objetivo de refinanciar la totalidad de la deuda, el cual ha finalizado con la firma, el 2 de agosto de 2022, de un contrato de novación de la deuda bancaria existente entre la Sociedad Dominante y las entidades financieras Caixabank, S.A. y Banca March, S.A.,

mismas entidades acreditantes de la financiación anterior, por un importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027 (véase Nota 19).

Como garantía de la citada financiación, se han constituido hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad Dominante y prendas sobre los contratos de arrendamiento y contratos de seguros. Asimismo, según las nuevas condiciones de la citada refinanciación, el Grupo no tiene restricciones a la disponibilidad de tesorería, más allá de la pignoración a favor de las citadas entidades financieras de varias cuentas corrientes.

Asimismo, la Sociedad Dominante estará sujeta al cumplimiento de determinados ratios financieros al cierre del ejercicio 2022.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha obtenido una línea de crédito de 7 millones de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con las mismas condiciones del contrato de novación de la financiación principal.

11.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del balance intermedio resumido consolidado se encuentran registradas, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7.1).

Asimismo, en este epígrafe del pasivo corriente se encontraban registrados los importes y retenciones de garantía de proveedores de inmovilizado pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 correspondientes a la rehabilitación del edificio de Serrano 88 (80 miles de euros), los cuales se han liquidado durante 2022.

11.3 Derivados

La Sociedad Dominante contrató en el mes de diciembre de 2017 con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. instrumentos financieros derivados (opciones CAP de tipo de interés) por importes de 32.000 y 44.000 miles de euros de valor nominal respectivamente, cuyas fechas de vencimiento serán el 22 de diciembre de 2022. Los importes satisfechos como gastos y primas de apertura de dichos importes ascendieron a 771 miles de euros.

Las variaciones de valor razonable que se han producido en el primer semestre del ejercicio 2022 han supuesto un ingreso por valor de 4 miles de euros (3 miles de euros de gasto en el primer semestre de 2021). Dichas variaciones se recogen en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" del estado del resultado integral intermedio resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estos pasivos se encuentran clasificados como pasivos a valor razonable con variaciones registradas en el estado del resultado integral intermedio resumido consolidado y se han englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

En el contexto del contrato de financiación detallado en la Nota 19, la Sociedad Dominante ha firmado dos contratos de cobertura de tipo de interés (SWAP) con las entidades bancarias Caixa Bank, S.A. y Banca March, S.A. por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal respectivamente, cuya fecha de inicio será el 22 de diciembre de 2022 y su fecha de vencimiento el 22 de marzo de 2027.

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Con fecha 18 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs"), comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs"), en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 5 de septiembre de 2018. En

consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resultó de aplicación a la Sociedad Dominante con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley 11/2009), aquellas entidades que tengan como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 11/2009 existe la obligación de 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 con respecto a las SOCIMI.

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, con efectos para los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2021, se establece 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 estén en plazo legal de reinversión. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 132 miles euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" del estado del resultado integral intermedio resumido consolidado del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

12.1 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Regularizaciones derivadas de inspecciones finalizadas

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económica administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad

a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Acuerdos de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2011 de sociedades absorbidas:

Con fecha 9 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dos entidades que Torimbia, S.L. absorbió mediante fusión en el ejercicio 2012.

El 3 de noviembre de 2016 se firmaron actas en disconformidad (que acabó derivando en la recepción de los respectivos acuerdos de liquidación). Respecto a las actas en disconformidad, la AEAT proponía la regularización de bases imponibles negativas por importe de 5.010.524 euros. También se incoaron expedientes sancionadores que acabaron derivando en los respectivos acuerdos sancionadores. Contra los acuerdos de liquidación y sancionadores, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en el procedimiento explicado anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni de los Acuerdos sancionadores) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

Con fecha 11 de octubre de 2021, la Sociedad Dominante tuvo conocimiento de las resoluciones desestimatorias del Tribunal Económico-Administrativo Central en relación con los conceptos regularizados por la inspección en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2011 de las sociedades absorbidas Herfo Dos Mil, S.L. y Pintor Rosales Dieciocho, S.L. Además, en relación con dicho concepto, se recibieron providencias de apremio exigiendo el pago de deuda tributaria resultante por un importe total de 816 miles de euros. La Sociedad Dominante procedió al pago de las mismas dentro del plazo legalmente establecido.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Ejercicios abiertos a inspección

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 adjunto.

13. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 30 de junio de 2022 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. por importe de 109.249 miles de euros (véanse Notas 4, 5 y 11.1) y, adicionalmente, el Grupo constituyó en el mes de diciembre de 2017 prendas de primer rango a las mencionadas entidades

financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y sobre la totalidad de las acciones de la sociedad del Grupo Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal).

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la participada Corporación Mercantil, S.A.

Dentro del marco del contrato de financiación firmado en agosto de 2022 se han constituido hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad Dominante, así como prendas sobre los contratos de arrendamientos, seguros y rentas (véase Nota 19).

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2022
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ventas	-	2
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 5 y 6)	2.651	5.938
	2.651	5.940

14.2 Gastos de personal

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2022
Sueldos, salarios y asimilados	537	536
Indemnizaciones	-	15
Seguridad Social	81	81
Otras cargas sociales	2	4
	620	636

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2021			30/06/2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	7	10
Producción	2	-	2	2	-	2
Nº medio de empleados	6	7	13	6	7	13

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2021			30/06/2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	3	6	9
Producción	2	-	2	1	1	2
Empleados al cierre del ejercicio	6	7	13	5	7	12

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos se recoge en la Nota 15.3.

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2021		30/06/2022	
	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	6	(2)	6	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(20)	-	(20)
El Pescante Bajo, S.L.	2	-	2	-
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	61	-
Accionistas:				
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	2	-	2	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	11	-	11	-
	21	(22)	82	(20)

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2022
Cuentas a cobrar:		
Accionistas:		
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	2	-
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	-	3
	2	3

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2022
Miembros del Consejo de Administración	152	152
Miembros de la Alta Dirección	192	192
	344	344

Durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

16. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto.

17. Información por segmentos

17.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En ambos periodos el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la rama inmobiliaria y otros negocios, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.

17.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	3.178	6.132	-	-	3.178	6.132
Total ingresos	3.178	6.132	-	-	3.178	6.132
Resultados:						
Ingresos financieros	-	116	-	-	-	116
Gastos financieros	(1.038)	(910)	(1)	(1)	(1.039)	(911)
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	146	70	146	70
Resultado antes de Impuestos	(1.780)	1.856	182	214	(1.598)	2.070
Impuestos	-	(132)	-	-	-	(132)
Resultado del segmento	(1.780)	1.724	182	214	(1.598)	1.938
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(1.780)	1.724	182	214	(1.598)	1.938
Otra información:						
Adiciones y bajas de activos fijos	921	163	-	-	921	163
Amortizaciones	(1.926)	(1.822)	-	-	(1.926)	(1.822)

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	131.079	128.736	899	1.209	131.978	129.945
Participaciones en empresas asociadas	-	-	448	284	448	284
Activo total consolidado	131.079	128.736	1.347	1.493	132.426	130.229
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	131.079	128.736	1.347	1.493	132.426	130.229
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	131.079	128.736	1.347	1.493	132.426	130.229

18. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Al 30 de junio de 2022, la ocupación media de la cartera de activos es del 94%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5,9 años.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo y corto plazo, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos periodos de cobro.

En los seis primeros meses del ejercicio 2022 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 31,47% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

Derivado del efecto de la pandemia, el Grupo llegó a determinados acuerdos con sus principales clientes para diferir el pago de la renta de determinados inmuebles, incluyendo también bonificaciones (véase Nota 6). Tras dichos acuerdos no se han producido retrasos ni impagos relevantes.

El Grupo practica las correcciones valorativas sobre los créditos comerciales que se estiman necesarias para provisionar el riesgo de insolvencia, cubriendo los saldos de cierta antigüedad, o en los que concurren circunstancias que llevan a considerarlos de dudoso cobro.

El movimiento producido en el deterioro de créditos comerciales en el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 30/06/2021	Saldo al 31/12/2021	Aplicaciones a su finalidad	Saldo al 30/06/2022
Deterioro de créditos comerciales	542	542	(117)	426

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2021:

Al 30 de junio de 2022

	Miles de euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	563	563
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	21	-	-	1.741	1.762
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.355	1.355
Otros activos financieros corrientes	1	-	21	-	22
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	7.192	-	-	-	7.192
	7.214	-	21	3.659	10.894

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros				Total
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	441	441
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	197	-	-	733	930
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.354	1.354
Otros activos financieros corrientes	39	-	27	-	66
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	8.448	-	-	-	8.448
	8.684	-	27	2.528	11.239

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 22 de diciembre de 2017, en el marco de una operación de financiación la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. sendos contratos de cobertura CAP de tipo de interés por importes de 32.000.000 y 44.000.000 euros de importe nominal contratado respectivamente (véanse Notas 11.1 y 11.3).

En el contexto del nuevo contrato de financiación firmado el 2 de agosto de 2022, detallado en la Nota 19, el tipo de interés asociado está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. Asimismo, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de cobertura de tipo de interés (SWAP) que entrará en vigor en diciembre de 2022.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por J.Safra Sarasin AG y Citibank. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía y de los tipos de interés, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.192 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2022.

Al 30 de junio de 2022 el Grupo refleja un fondo de maniobra negativo de 79.976 miles de euros, derivado principalmente de la clasificación al corto plazo de la deuda sindicada la cual tiene vencimiento el 22 de diciembre de 2022. Dicho fondo de maniobra negativo ha quedado reestablecido con la firma de la novación del contrato de financiación en agosto de 2022 (véanse Notas 2.9, 11.1 y 19). Este hecho ha llevado a los Administradores de la Sociedad Dominante a formular los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, existe tesorería no disponible sin autorización de las entidades financieras que han prestado la financiación de la Sociedad Dominante por importe de 3.000 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Al 30 de junio de 2022

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.147	-	87.147
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.636	1.636
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	33	130	-	-	163
	33	130	794	87.989	88.946

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	-	87.514	-	87.514
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.611	1.611
Otros pasivos corrientes - Proveedores de inmovilizado	-	80	-	-	80
Acreedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	113	-	-	113
	-	193	87.514	1.611	89.318

Provisiones no corrientes

Al 30 de junio de 2022 los saldos de estos epígrafes, así como el movimiento habido son los siguientes:

	Miles de euros		
	Saldo al 30/06/2021	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 30/06/2022
Provisiones no corrientes	157	157	157

19. Hechos posteriores

Con fecha 2 de agosto de 2022 la Sociedad Dominante ha firmado con las entidades financieras CaixaBank, S.A. y Banca March, S.A., acreditantes de la financiación original, un contrato de novación de su deuda bancaria existente por importe de 87.225 miles de euros (véase Nota 11).

Los principales aspectos de esta financiación han sido la fijación de un vencimiento "tipo balloon" del 95% en junio de 2027 y la renovación como garantía de las hipotecas sobre los inmuebles de la Sociedad Dominante y de las prendas sobre los contratos de arrendamiento, seguros y rentas (véase Nota 11). Asimismo, según las nuevas condiciones de la citada refinanciación, el Grupo no tiene restricciones a la disponibilidad de tesorería, salvo la pignoración a favor de las citadas entidades financieras varias cuentas corrientes.

La participación de las entidades financieras en la nueva financiación en la fecha de firma es la siguiente:

	Miles de Euros
	02/08/2022
Banca March, S.A.	36.726
Caixabank, S.A.	50.499
	87.225

El tipo de interés está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. Asimismo, se han firmado sendos contratos de cobertura de tipo de interés (SWAP) que tendrán efecto a partir de la fecha de vencimiento de los contratos CAP de la antigua financiación, esto es, 22 de diciembre de 2022 (véase Nota 11.3). Al igual que en el contrato de financiación anterior, la Sociedad Dominante se obliga al cumplimiento periódico, de forma anual, de una serie de ratios sobre las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa, de acuerdo con la novación, al cierre de cada ejercicio.

Adicionalmente, se ha obtenido una línea de crédito de 7 millones de euros, con condiciones similares a la de la deuda novada, de la cual no se ha dispuesto cantidad alguna en la fecha de la firma.

Dentro del marco de novación del contrato mencionado, se ha novado la hipoteca constituida sobre los inmuebles del Grupo y, adicionalmente, se ha constituido una nueva hipoteca de segundo rango garantizando el nuevo contrato de financiación sobre los mismos inmuebles, por un importe de 9.693 miles de euros de principal.

Con posterioridad al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados.

Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2022:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación directa	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a) (c)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.670	28	2.642	5
ProjectCenter, LLC. (b) (c)	USA	Tecnología	0%	49%	15	62	(47)	(150)
Thinkproject Iberia, S.L. (b) (c)	Madrid	Tecnología	49%	49%	1.853	1.342	511	293

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

Anexo II

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbía Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Remanente	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros				
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio de seis meses terminado el 30/06/2022
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-	880
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)	24
	41.128	2.892	1.094	(7.860)	904

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	0
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	0

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por un importe bruto de 3.511 miles de euros. Con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por un importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por un importe bruto de 3.520 miles de euros.

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

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).

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

Inmueble y localización	Miles de euros
	Valor neto contable
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.524
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.049
Local comercial en Pbj del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.345
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	4.093
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	24.942
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	27.881
Total	101.834

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en el ejercicio 2021 ascendía a 163 millones de euros (véase Nota 5).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

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

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión.

Concretamente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean 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 tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

El 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. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante ha procedido al pago del citado gravamen especial por importe de 132 miles de euros (véase Nota 12).

Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2022

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración, en su reunión del 25 de octubre de 2022.

Los administradores manifiestan que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades dependientes.

Dicho documento está extendido en 46 hojas, todas ellas firmadas por la Secretaria del Consejo, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. Manuel Zurita de la Fuente
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejera

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL PERÍODO DE UN AÑO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible	-	102	Capital	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado material	1.236.312	1.241.269	Reservas:	19.002.868	18.122.767
Terrenos y construcciones	1.204.207	1.204.208	Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	32.105	37.061	Otras reservas	15.931.424	15.051.323
Inversiones inmobiliarias	101.833.788	103.178.856	Resultados de ejercicios anteriores	(5.658.738)	(5.658.735)
Deudas comerciales no corrientes	1.741.045	733.892	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(5.614.796)	(5.638.859)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	2.661.815	2.661.815	Resultado del ejercicio	2.263.736	4.400.246
Instrumentos de patrimonio	2.661.815	2.661.815	FONDOS PROPIOS	25.350.292	26.582.641
Inversiones financieras no corrientes	1.410.952	1.431.794	Ajustes por cambios de valor	(71.311)	(71.311)
Instrumentos de patrimonio	55.899	78.091	TOTAL PATRIMONIO NETO	25.278.981	26.511.330
Otros activos financieros	1.355.053	1.353.703			
Activos por impuesto diferido	299.638	299.638	PASIVO NO CORRIENTE:		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	109.183.550	109.547.366	Provisiones no corrientes	156.566	156.566
			Pasivos financieros no corrientes	1.635.869	1.611.139
			Deudas con entidades de crédito	-	-
			Otros pasivos financieros	1.635.869	1.611.139
			Pasivos por impuesto diferido	1.695.399	1.695.399
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.487.834	3.463.104
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias	409.715	438.766	Pasivos financieros corrientes	87.147.062	87.594.420
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	20.963	196.623	Deudas con entidades de crédito	87.147.062	87.514.212
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.963	80.354	Otros pasivos financieros	-	80.208
Créditos con sociedades vinculadas	-	116.269	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	353.296	692.092
Deudores varios	1.000	-	Acreedores comerciales	97.654	75.117
Administraciones Públicas deudoras	-	-	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	3.350	-
Inversiones en empresas vinculadas	68	-	Acreedores varios	31.865	38.938
Inversiones financieras corrientes	1.139	26.908	Personal	30.071	-
Imposiciones corrientes	-	-	Otras deudas con Administraciones Públicas	190.356	578.037
Otros activos financieros	1.139	26.908	Otros pasivos corrientes	120.946	-
Periodificaciones corrientes	20.870	38.693	TOTAL PASIVO CORRIENTE	87.621.304	88.286.512
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	6.751.814	8.012.590			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.204.569	8.713.580	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	116.388.119	118.260.946
TOTAL ACTIVO	116.388.119	118.260.946			

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES
FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021**

(Euros)

	30/06/2022	30/06/2021
Importe neto de la cifra de negocios	5.939.805	2.651.420
Ventas	2.000	-
Prestaciones de servicios	5.937.805	2.651.420
Otros ingresos de explotación	192.426	528.091
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	(29.051)	-
Gastos de personal	(636.101)	(619.923)
Sueldos, salarios y asimilados	(550.913)	(536.805)
Cargas sociales	(85.188)	(83.118)
Otros gastos de explotación	(1.122.648)	(1.425.770)
Servicios exteriores	(874.449)	(876.143)
Tributos	(248.199)	(569.330)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operac comerciales	-	19.703
Amortización del inmovilizado	(1.512.888)	(1.616.656)
Otros resultados	62.104	2.238
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.893.647	(480.600)
Ingresos financieros	349.829	228.463
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas	233.697	228.395
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	116.132	68
Gastos financieros	(909.971)	(1.037.789)
Por deudas con terceros	(909.971)	(1.037.789)
Diferencias de cambio	58.624	55.755
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	3.614	(2.635)
Cartera de negociación y otros	3.614	(2.635)
RESULTADO FINANCIERO	(497.904)	(756.206)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	2.395.743	(1.236.806)
Impuestos sobre beneficios	(132.007)	-
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.263.736	(1.236.806)