

Madrid, a 20 de abril de 2023

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “**BME Growth**”), pone en su conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad adjunta a este documento:

- El informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, así como el informe de gestión correspondiente.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

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 de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Tépore Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Tépore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cálculo de los honorarios de gestión

Tal y como se describe en la nota 1.c de la memoria adjunta, Témcore Properties SOCIMI, S.A. firmó el 1 de diciembre de 2019 con la sociedad BServicer Básico, S.L., (en adelante "Básico"), un contrato de Property Management en virtud del cual Básico prestaría a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y reporting, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que la Sociedad es titular.

La prestación del servicio de Property Management se establece como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Adicionalmente se prestan servicios relativos a los servicios de intermediación, y contabilidad inmobiliaria. Por su parte, la retribución por la comercialización se establece como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente.

Tal y como se indica en la nota 14.3 de la memoria adjunta, el importe total del gasto registrado por la Sociedad derivado del contrato con Básico asciende a 1.679 miles de euros, de los cuales 660 miles de euros se corresponden con los servicios de Property Management y 1.019 miles de euros corresponden a otros servicios.

La relevancia de los mencionados honorarios sobre el resultado de explotación de la Sociedad y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas el nivel de ocupación de la cartera de inmuebles durante el ejercicio anual y las rentas arrendaticias, hacen que el cálculo de los honorarios del contrato de Property Management sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.

Este asunto relevante se ha tratado en la auditoría obteniendo los cálculos de los honorarios de Property Management registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.
- Confirmación mediante circularización de los saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio y del volumen de operaciones del ejercicio 2022 y análisis de las diferencias en su caso.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 asciende a 294.114 miles de euros, lo que supone el 88% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Recálculo del deterioro registrado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

14 de abril de 2023



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado Intangible		295.245.173	331.180.780	FONDOS PROPIOS	10	74.423.597	139.240.662
Inversiones Inmobiliarias	5	5.537	8.902	Capital		72.887.450	139.289.357
Inversiones financieras a largo plazo		294.114.479	330.187.925	Prima de emisión		32.155.167	32.155.167
Derivados	7, 11	1.125.156	983.953	Reservas		73.047.302	125.548.456
Otros activos financieros largo plazo	7	1.125.156	24.585	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(451.825)	(451.825)
			959.368	Resultados de ejercicios anteriores		(318.221)	(303.465)
				Otras aportaciones de socios	3	(18.811.566)	(12.304.152)
				Resultado del ejercicio		1.152.590	1.152.590
				Ajuste por cambios de valor		(13.885.996)	(6.507.413)
						1.536.147	(48.694)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	13	38.231.833	35.588.762	Deudas a largo plazo		234.024.398	222.241.114
Existencias	8	18.613.970	-	Deuda con entidades de crédito largo plazo	11	234.024.398	222.241.114
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.931.200	157.737	Otros pasivos financieros largo plazo	11	232.534.102	220.758.506
		1.967.935	1.445.718	PASIVO CORRIENTE		1.490.296	1.482.608
				Pasivos vinculados con activos no corrientes	13	25.029.010	5.287.765
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.954.893	1.413.253	mantenidos para la venta		15.917.502	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	13.043	32.465	Provisiones a corto plazo		249.617	253.132
Inversiones financieras a corto plazo		2.120.840	161.684	Deudas a corto plazo	11	583.037	510.165
Otros activos financieros corto plazo	7	47.198	161.684	Deuda con entidades de crédito corto plazo	11	557.428	323.357
Derivados	12	2.073.642	-	Otros pasivos financieros corto plazo	11	25.609	186.809
Periodificaciones a corto plazo		430.680	316.022	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.278.854	4.524.467
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.161.208	33.507.601	Acreedores varios	11	8.203.156	4.478.963
Tesorería	9	11.161.208	33.507.601	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	75.698	45.505
TOTAL ACTIVO		333.477.006	366.769.542	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		333.477.006	366.769.542

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en euros)

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	17.415.753	14.846.965
Prestación de servicios		17.415.753	14.846.965
Gastos de personal	14.2	(1.462.161)	(852.095)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.318.424)	(717.176)
Cargas sociales		(143.737)	(134.918)
Otros gastos de explotación	14.3	(9.291.487)	(9.618.635)
Servicios exteriores		(7.425.241)	(7.930.193)
Tributos		(1.382.730)	(1.452.233)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(483.516)	(236.210)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(2.816.696)	(2.894.920)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(816.620)	(2.157.379)
Deterioro y pérdidas	5	(399.502)	612.402
Resultado por enajenaciones y otras	5	(417.118)	(2.769.782)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.028.789	(676.065)
Ingresos financieros		210.866	-
Gastos financieros	14.4	(17.125.649)	(5.831.348)
RESULTADO FINANCIERO		(16.914.783)	(5.831.348)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(13.885.996)	(6.507.413)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(13.885.996)	(6.507.413)

Las notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	10	(13.885.996)	(6.507.413)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		1.584.842	16.089
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(24.585)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(12.325.739)	(6.491.325)

Las notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	30.786.830	120.280.354	(438.032)	(303.465)	(4.985.261)	1.152.590	(64.783)	(7.318.891)	139.109.341
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(13.793)	-	-	-	16.089	(6.507.413)	(6.505.119)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(7.318.891)	-	-	7.318.891	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 10)	1.368.337	5.268.102	-	-	-	-	-	-	6.636.439
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	32.155.167	125.548.456	(451.825)	(303.465)	(12.304.152)	1.152.590	(48.694)	(6.507.413)	139.240.662
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.584.842	(13.885.996)	(12.301.154)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(6.507.413)	-	-	6.507.413	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(52.501.154)	-	(14.757)	-	-	-	-	(52.501.154)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.757)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	32.155.167	73.047.302	(451.825)	(318.222)	(18.811.565)	1.152.590	1.536.147	(13.885.996)	74.423.597

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
Resultado del periodo antes de impuestos		(2.571.483)	5.056.420
Ajustes al resultado:		(13.885.996)	(6.507.413)
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	21.016.480	11.511.721
Variación de provisiones (+/-)	11	2.817.263	2.894.920
Correcciones valorativas por deterioro	5	454.594	628.074
Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5	399.502	(773.291)
Ingresos financieros		417.118	2.930.669
Gastos financieros	11	(210.866)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		17.125.649	5.831.349
Otros ingresos y gastos		65.285	-
Cambios en el capital corriente:		(52.065)	-
Existencias (+/-)		(9.701.966)	52.112
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(3.773.463)	189.900
Otros activos corrientes (+/-)	7	(976.811)	(861.304)
Otros activos no corrientes (+/-)	7	(172)	288.200
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7	(165.788)	(374.956)
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	(4.628.705)	794.796
Otros pasivos no corrientes (+/-)	11	(164.716)	(510.893)
	11	7.688	526.369
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		13.875.023	13.040.038
Pagos por inversiones:		(1.288.645)	(18.657.864)
Inmovilizado intangible		-	(7.127)
Inversiones Inmobiliarias	5	(1.288.645)	(18.650.737)
Cobros por inversiones:		15.163.668	31.697.902
Inversiones Inmobiliarias	5	15.163.668	31.697.902
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(33.649.934)	6.283.197
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(52.515.911)	6.636.439
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(14.757)	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	(52.501.154)	6.636.439
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		18.865.977	(353.242)
Emisión de deudas con entidades de crédito		253.375.017	10.000.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(233.979.539)	(10.350.692)
Otras deudas		(529.501)	(2.550)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(22.346.394)	24.379.655
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		33.507.601	9.127.945
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	11.161.208	33.507.601

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato ha sido refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 11).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A.") a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y

(Expresada en Euros)

Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra formulada por Tempore Holdings SCSp, para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas de 0,727% del capital social.

Con fecha 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante compensación de créditos con su socio mayoritario Témpore Holdings SCSp, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y una prima de emisión de 3,85 euros por acción (ver nota 10). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada en esa misma fecha (ver nota 4). En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 10). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

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

a) Régimen SOCIMI

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles

(Expresada en Euros)

afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

b) Aportaciones no dinerarias de activos

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

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

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

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

c) Contrato de gestión

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), suscribieron un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en

(Expresada en Euros)

arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

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

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

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

d) Contrato de prestación de servicios generales

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

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

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

Con fecha 16 de julio de 2018, el mencionado acuerdo marco se redactó bajo la forma de un contrato completo que recoge con mayor detalle las directrices marcadas en el anterior acuerdo marco. Dicho contrato tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020, prorrogable durante el tiempo que Sareb, S.A. sea accionista de la Sociedad.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

(Expresada en Euros)

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos son cumplidos al cierre del ejercicio, a la fecha de

(Expresada en Euros)

formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2022.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) Cambios en estimaciones contables

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

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

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.



(Expresada en Euros)

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(13.885.996)	(6.507.413)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.885.996)	(6.507.413)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de mayo de 2022.

4. Normas de registro y valoración**4.1 Inversiones inmobiliarias**

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

Valoración Inicial

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

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

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021.

Amortización

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

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

(Expresada en Euros)

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	75
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio no existen inversiones inmobiliarias en curso.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha contado con un experto independiente para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria. Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales con deterioro acumulado, cuyos valores recuperables son superiores a sus valores netos en libro y activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha procedido a revertir deterioro por importe de 136.037 euros y a dotar deterioro por importe de 535.539 euros. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad revirtió deterioro por importe de 612.402 euros.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

(Expresada en Euros)

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

4.4 Activos financieros

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

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

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

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

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

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

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

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

(Expresada en Euros)

4.5 Derivados financieros y cobertura contable

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

a) Cobertura del valor razonable

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

b) Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido. La Sociedad ha contratado, con fecha 4 de mayo de 2022 un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota 11. El mismo cumple con la condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto. Además, la Sociedad ha procedido a la cancelación de los tres CAPs vigentes a 31 de diciembre de 2021 (ver nota 12).

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoras vinculadas a la financiación corporativa (ver nota 9).

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity bajo el sector de SOCIMI.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8 Pasivos financieros

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

(Expresada en Euros)

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

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

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

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

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

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

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

(Expresada en Euros)

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro). Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

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

4.9 Impuestos corrientes y diferidosRégimen general

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

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imposables asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz



(Expresada en Euros)

de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

(Expresada en Euros)

Otros impuestos

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

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

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.11 Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

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

A 31 de diciembre de 2022, se incluyen bajo el epígrafe "Sueldos y Salarios", indemnizaciones por importe de 322.600 euros correspondientes al cese del consejero delegado y del director financiero con fecha 15 de noviembre de 2022 y 26 de octubre de 2022 respectivamente. (Ver nota 14.2.)

Planes de participación en beneficios y bonus

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

Plan de incentivos a largo plazo

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

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

Dada la incertidumbre existente en relación con el periodo en el que se harían liquidas las posiciones anteriormente descritas, y el importe de la rentabilidad a obtener por su principal accionista, no es posible estimar cuál sería el importe a devengar por dicho plan de incentivos, de existir, con la información

(Expresada en Euros)

disponible actualmente. En consecuencia, no se ha procedido a realizar provisión alguna, pero si a desglosar dicha información en las presentes cuentas anuales.

4.12 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

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

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

4.13 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.14 Estado de flujos de efectivo

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

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

4.15 Transacciones entre partes vinculadas

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

(Expresada en Euros)

4.16 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta.Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - o La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - o La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - o Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
 - o Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una

(Expresada en Euros)

dependiente adquirida exclusivamente para su venta. Los administradores de la Sociedad, han considerado que los ingresos y gastos procedentes de los inmuebles que han sido clasificados como disponibles para la venta no son significativos, por tanto, no se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias su desglose como operación interrumpida ni en las cifras comparativas del ejercicio.

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2022
Coste:					
Otras Instalaciones	1.227.067	628.087	(26.515)	(99.707)	1.728.932
Mobiliario	1.374.569	660.558	(20.320)	(30.482)	1.984.325
Terrenos	146.376.615		(8.280.528)	(10.524.634)	127.571.453
Construcciones	193.618.068		(7.946.720)	(9.833.186)	175.838.162
Total coste	342.596.319	1.288.645	(16.274.083)	(20.488.009)	307.122.872
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(147.878)	(167.135)	6.006	26.199	(282.808)
Mobiliario	(134.169)	(142.696)	2.526	5.501	(268.838)
Construcciones	(10.736.466)	(2.504.067)	531.030	753.272	(11.956.231)
Total amortización acumulada	(11.018.513)	(2.813.898)	539.562	784.972	(12.507.877)
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(1.389.881)	(535.540)	290.045	1.134.860	(500.516)
Total deterioro acumulado	(1.389.881)	(535.540)	290.045	1.134.860	(500.516)
Inversiones inmobiliarias netas	330.187.925	(2.060.793)	(15.444.476)	(18.568.177)	294.114.479

(Expresada en Euros)

31 de diciembre de 2021

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

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a la venta de 168 activos (414 activos durante el ejercicio 2021) a diversos compradores, dándose de baja un coste de 16.274.083 euros, una amortización acumulada de 539.562 euros y un deterioro acumulado de 154.008 euros (un coste de 35.880.401 euros, una amortización acumulada de 1.251.846 euros y un deterioro acumulado de 160.889 euros en el ejercicio 2021). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido a unas pérdidas por importe de 417.118 euros (2.769.749 euros de pérdidas en el ejercicio 2021) registrada bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2022 se corresponden con 186 unidades de inversiones inmobiliarias que se han registrado en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta", dado que la intención de la dirección es estos activos en el corto plazo (ver nota 13).

Con fecha 29 de abril de 2021 la Sociedad adquirió a Sareb, S.A. 153 viviendas, 190 plazas de aparcamiento y 162 trasteros. La cartera de viviendas adquirida se compone de promociones localizadas en Arroyo de la Encomienda (Valladolid), Collado Villalba (Comunidad de Madrid), Logroño y Valencia. El precio de adquisición de la compraventa ascendió a 16.458.500 euros, quedando aplazado el pago de 6.636.439 euros hasta el 29 de octubre de 2022. En la misma fecha, la Sociedad firmó un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témpore Holdings SCSp, por importe de 6.636.439 euros ("Assignment Agreement"). Por medio de dicho contrato, la Sociedad le cedía a Témpore Holdings SCSp, la posición deudora que ostentaba con Sareb, S.A. como consecuencia del precio diferido establecido en la adquisición de activos realizada el 29 de abril de 2021. El 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo (ver nota 10).

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 233.035 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2022 (242.906 metros cuadrados a 31 de diciembre 2021).

A 31 de diciembre 2022, se encuentran hipotecados una parte de los activos de la Sociedad, cuyo coste asociado asciende a 321.074.692 euros (ver nota 11). A 31 de diciembre de 2021 todos los activos de la Sociedad se encontraban libres de cargas.

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad consideradas como activos aptos de cara al Régimen SOCIMI.

(Expresada en Euros)

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años, salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo con las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

El método de comparación se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular BME Growth 03/2020, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.). Las hipótesis utilizadas que mayor impacto tienen en la valoración han sido:

- La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 4,75% y un máximo de 7,00% (entre el 4,50% y el 6,50%, en el ejercicio 2021).
- La tasa de retorno o *Exit Yield* utilizada para actualizar los respectivos valores residuales. Estas tasas se han situado entre un mínimo del 3,50% y un máximo de 5,25% (entre el 3,50% y el 5,00%, en el ejercicio 2022).

Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 asciende a 416.860.626 euros (396.577.793 euros a 31 de diciembre de 2021). De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales con deterioro acumulado, cuyos valores recuperables son superiores a sus valores netos en libro y activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha procedido a revertir deterioro por importe de 136.037 euros y a dotar deterioro por importe de 535.539 euros. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad revirtió 612.402 euros.

Bienes totalmente amortizados

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

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2022 existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad con un valor neto contable asociado por importe de 2.485.606 euros (no existían compromisos de venta a 31 de diciembre de 2021).

(Expresada en Euros)

Seguros

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

6. Arrendamientos

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

Cuotas mínimas	Euros	
	2022	2021
Menos de un año	17.323.549	16.167.550
Entre uno y cinco años	75.689.861	74.097.782
Más de cinco años	12.416.344	15.917.771
Total	105.429.754	106.183.103

7. Activos financieros**7.1 Análisis por categorías**

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros no corrientes	1.125.156	983.953
Activos financieros a coste amortizado	1.125.156	959.368
Otros activos financieros	1.125.156	959.368
Derivado de cobertura	-	24.585
Instrumentos financieros derivados	-	24.585
Activos financieros corrientes	4.075.732	1.574.937
Activos financieros a coste amortizado	2.002.091	1.574.937
Otros activos financieros	47.198	161.684
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.954.893	1.413.253
Derivado de cobertura	2.073.642	-
Instrumentos financieros derivados	2.073.642	-
Total	5.200.889	2.558.890

(Expresada en Euros)

7.2. Análisis por vencimientos31 de diciembre de 2022

	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	47.198	195	2.411	185.014	190.231	747.305	1.172.354
Instrumentos financieros derivados	2.073.642	-	-	-	-	-	2.073.642
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.954.893	-	-	-	-	-	1.954.893
Total	4.075.732	195	2.411	185.014	190.231	747.305	5.200.889

31 de diciembre de 2021

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

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge principalmente el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 1.210.905 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.073.487 euros a 31 de diciembre de 2021).

Bajo el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022 cuya principal característica se detalla en la nota 12. Atendiendo a dichas características, se califica como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.007.055	907.653
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	496.347	236.210
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(142.785)	(136.808)
Saldo final	1.360.617	1.007.055

(Expresada en Euros)

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene un importe de 3.931.200 euros correspondientes a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de la inscripción en el Registro Mercantil de las hipotecas de los activos contratadas durante el ejercicio 2022 (157.737 euros a 31 de diciembre de 2021 correspondientes a los activos adquiridos durante el ejercicio 2021). En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar dicho saldo.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.161.208	33.507.601
Total	11.161.208	33.507.601

A 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 647,44 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (15.759 euros a 31 de diciembre de 2021) y 9.568.620 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota 11) (27.617.101 euros a 31 de diciembre de 2021).

10. Patrimonio neto**Capital escriturado**

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

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.823 euros. (véase nota 5)

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circularización. Dicha ampliación ha sido totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros. (véase nota 5)

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

(Expresada en Euros)

consecuencia de este cambio accionarial se procedió a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

(Expresada en Euros)

31 de diciembre de 2022:

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

31 de diciembre de 2021:

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

Prima de emisión

Con fecha 13 de mayo de 2022, la Sociedad ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 52.501.154 euros.

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

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

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe de las reservas voluntarias ascienden a un importe negativo de 451.825 euros.

Aportaciones de socios

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

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

Acciones propias

(Expresada en Euros)

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Acciones propias (euros)	303.465	14.756	-	318.221
Número de acciones propias	28.646	3.262	-	31.908

31 de diciembre de 2021

	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Acciones propias (euros)	303.465	-	-	303.465
Número de acciones propias	28.646	-	-	28.646

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

31 de diciembre de 2022

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

31 de diciembre de 2021

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	28.646	28.646	10,59	303.465

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

Resultado de ejercicios anteriores

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

Distribución de dividendos y gestión del capital

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

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(Expresada en Euros)

- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha 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.

11. Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros no corrientes	232.534.102	220.758.506	1.490.296	1.482.608	234.024.398	222.241.114
Pasivos financieros a coste amortizado	232.534.102	220.758.506	1.490.296	1.482.608	234.024.398	222.241.114
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	232.534.102	220.758.506	-	-	232.534.102	220.758.506
Otros pasivos financieros	-	-	1.490.296	1.482.608	1.490.296	1.482.608
Pasivos financieros corrientes	557.428	323.357	8.228.765	4.665.773	8.786.193	4.989.130
Pasivos financieros a coste amortizado	557.428	323.357	8.228.765	4.665.773	8.786.193	4.989.130
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	557.428	323.357	-	-	557.428	323.357
Otros pasivos financieros	-	-	25.609	186.809	25.609	186.809
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	8.203.156	4.478.963	8.203.156	4.478.963
Total	233.091.530	221.081.863	9.719.061	6.148.381	242.810.591	227.230.244

(Expresada en Euros)

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el movimiento de las fianzas y los depósitos, que se incluye en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	1.558.675	110.741	1.425.070	209.972
Altas	447.806	20.744	584.244	17.068
Bajas	(476.335)	(64.573)	(450.639)	(116.299)
Traspasos (nota 13)	(44.630)	-		
Saldo final	1.485.516	66.912	1.558.675	110.741

11.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2022

	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	557.428	-	-	-	232.534.102	-	233.091.530
Otros pasivos financieros	25.609	4	3.157	225.997	239.308	1.021.830	1.515.905
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.203.156	-	-	-	-	-	8.203.156
Total	8.786.193	4	3.157	225.997	232.773.410	1.021.830	242.810.591

31 de diciembre de 2021

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

(Expresada en Euros)

11.3 Deudas con entidades de crédito

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

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

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

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad ha procedido a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, a la única voluntad de la Sociedad bajo el cumplimiento de determinadas condiciones, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente. A juicio de los administradores, la intención es alargar el préstamo 3 años más por lo que se ha establecido como fecha de vencimiento en el ejercicio 2027 y adicionalmente se considera que se cumplen y cumplirán las condiciones para que el repago se alargue hasta el mencionado año.

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

A 31 de diciembre de 2022 el nominal del nuevo préstamo asciende a 247.097.709 euros, siendo su valor contable a coste amortizado de 248.949.089 euros, que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 548.928 euros y el importe traspasado a pasivos vinculados con activos no corrientes de 15.872.872 euros (ver nota 13). El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que es titular el principal accionista de la Sociedad se encuentran pignoras como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad. Aquellos activos que no cuentan con garantía hipotecaria cuentan con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

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

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

A 31 de diciembre de 2022, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionadas anteriormente se cumplen en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

(Expresada en Euros)

Riesgo de crédito

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

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

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento 4 de mayo de 2023 (véase nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1 de la presente memoria, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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



(Expresada en Euros)

12. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad son las siguientes:

31 de diciembre de 2022

Importe contratado	Nocional a 31/12/2022	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/2022
529.500	253.164.152	04/05/2022	04/05/2023	0,519%	Eur3	Cobertura	2.073.642

31 de diciembre de 2021

Importe contratado	Nocional a 31/12/2021	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/2021
57.750	195.882.014	07/08/2019	07/08/2022	0,379%	Eur3	Cobertura	21.214
21.000	23.036.404	15/04/2020	07/08/2022	0,381%	Eur3	Cobertura	2.495
2.550	8.092.110	11/05/2021	07/08/2022	0,553%	Eur3	Cobertura	876

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

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

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

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

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

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

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



(Expresada en Euros)

13. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

En aplicación del marco normativo vigente (ver nota 2.e), con fecha 31 de diciembre de 2022, los Administradores han decidido reclasificar como mantenidos para la venta 186 unidades de inversiones inmobiliarias, dado que manifiestan tener la intención de vender las mismas en el corto plazo.

En este sentido, las cuentas recogen bajo los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dichas unidades, las fianzas recibidas por dichas unidades junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos, la deuda bancaria asignada a cada unidad y las cuentas a cobrar y anticipos recibidos relativos al seguro de impago de alquileres.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2022
Inversiones inmobiliarias (nota 5)	18.568.177
Otros activos financieros a largo plazo (nota 7)	37.669
Otros activos financieros corto plazo (nota 7)	14.124
	18.619.970

Pasivos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros
	31/12/2022
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota 11)	15.872.872
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota 11)	32.459
Otros pasivos financieros a corto plazo (nota 11)	12.171
	15.917.502

14. Ingresos y Gastos**14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2022	2021
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	17.281.631	14.762.132
Ingresos por refacturación de gastos	134.122	84.833
	17.415.753	14.846.965

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido realizados en el territorio nacional.

(Expresada en Euros)

14.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

	2022	2021
Sueldos y salarios	1.318.424	717.176
Otras cargas sociales	143.737	134.918
	1.462.161	852.095

A 31 de diciembre de 2022, se incluyen bajo el epígrafe "Sueldos y Salarios", indemnizaciones por importe de 322.600 euros correspondientes al cese del consejero delegado y del director financiero con fecha 15 de noviembre de 2022 y 26 de octubre de 2022 respectivamente,

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2022	2021
Gastos de explotación de inmuebles	3.689.232	4.983.994
Servicios de profesionales independientes	3.494.566	2.840.459
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	241.443	105.740
Tributos	1.382.730	1.452.233
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	483.516	236.210
	9.291.487	9.618.635

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico por importe de 1.679.903 euros (1.759.498 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021). Todos los importes anteriormente mencionados incluyen IVA.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 34.000 euros (30.000 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021). Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se han devengado 12.000 euros en concepto de honorarios por otros servicios distintos a los de auditoría (15.500 euros durante el ejercicio 2021). Todos los importes anteriormente mencionados son netos de IVA.

14.4 Gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 10.733.472 euros, de los cuales 548.928 euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado 6.355.638 euros relativos a los gastos de la refinanciación del préstamo derivado de que se ha considerado por parte de los administradores que ha habido una baja de pasivo financiero por existir condiciones sustancialmente diferentes (ver nota 11).

14.5 Ingresos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen como ingresos financieros los derivados de la liquidación del CAP durante el ejercicio 2022 por importe de 210.866 euros (cero euros generados durante el ejercicio 2021).

(Expresada en Euros)

15. Situación fiscal**15.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas**

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

	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública acreedora por IS	13.043	32.465
Hacienda Pública acreedora por IVA	(8.068)	(3.848)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(59.314)	(26.051)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(8.314)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	(15.605)
Total	(62.655)	(13.039)

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

15.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

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

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(13.885.996)	(6.507.413)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	-	(13.793)
Diferencias permanentes	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	17.053.886	5.707.108
Aumentos	17.053.886	5.707.108
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	3.167.890	(814.098)

Como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio 2022 y 2021 (ver nota 5), la Sociedad ha incumplido el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha procedido a calcular el impuesto de sociedades para las rentas del ejercicio 2022 y 2021 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022		2021	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	(636.392)	(636.392)	(3.827.243)	(3.827.243)
Base imponible fiscal	(636.392)	(636.392)	(3.827.243)	(3.827.243)
Cuota fiscal (25%)	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
Total a pagar o a devolver	(636.392)	(636.392)	(3.827.243)	(3.827.243)



(Expresada en Euros)

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

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

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
No es de aplicación.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021.
No es de aplicación.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
No es de aplicación.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

Cabe mencionar que durante el ejercicio 2022 se ha procedido a la devolución de prima de emisión por un importe de 52.501.154 euros que fue abonada el 16 de mayo de 2022, si bien la misma no tiene consideración de distribución de reservas (ver nota 10).
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
No es de aplicación.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI

Ver Anexo I

(Expresada en Euros)

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

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

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

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

No es de aplicación.

16. Otra Información

16.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del consejo de administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, ni los miembros del consejo de administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

16.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Con fecha 15 de noviembre de 2022, se ha procedido al cese y nombramiento de un nuevo consejero delegado. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha devengado y pagado 260.265 euros, incluyendo la remuneración de ambos consejeros delegados (285.000 euros a 31 de diciembre de 2021) en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad, adicionalmente se han devengado, 133.500 euros, estando pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022, 48.000 euros (112.750 euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de retribución variable de ambos consejeros delegados. Igualmente se han abonado durante el ejercicio una indemnización por importe de 175.600 del anterior consejero delegado.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y los administradores o persona que actúe por cuenta de estos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración está compuesto por 5 hombres y una mujer (5 hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad cuenta con cinco empleados, cuatro hombres y una mujer (2021: siete empleados, cinco hombres y dos mujeres) cuyo desglose por categoría corresponde a un empleado considerados de alta dirección (incluyendo el Consejero Delegado) (2 al 31 de diciembre de 2021) y cuatro empleados considerados mando intermedio.

Durante el ejercicio 2022 el número medio de empleados asciende a 6 (6 empleados medios durante el ejercicio 2021).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%.

Durante el ejercicio 2022, el importe de remuneraciones devengado y pagado a los empleados con la consideración de alta dirección ha ascendido a 140.000 euros (120.000 euros durante el ejercicio 2021 sin incluir al Consejero ejecutivo), habiendo importes pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 por importe de 40.000 euros (48.000 euros a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, se han devengado y pagado durante el ejercicio 2022, 147.000 euros en concepto de indemnizaciones por el cese de alta dirección.

(Expresada en Euros)

16.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Con fecha 2 de octubre de 2020, la compañía concedió un aval bancario por importe de 40.833 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al contrato de alquiler de las oficinas.

16.4 Operaciones y saldos con partes vinculadas

La Sociedad ha facturado no ha facturado importes a Sareb durante el ejercicio 2022 (570.981 euros durante el ejercicio 2021), no habiendo importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2022 (150.845 euros a 31 de diciembre de 2021).

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de *Management Services* con TPG RE-NEW YORK, INC. (Nota 1). A 31 de diciembre de 2022 se han devengado 876.010 euros encontrándose 810.728 euros pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 (35.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

Básico ha facturado a Témpore, durante el ejercicio 2022, 1.977.938 euros (2.403.797 euros durante el ejercicio 2021) en concepto del contrato de *Property Management*, de los cuales a 31 de diciembre de 2022 se encuentran pendientes de pago 266.850 euros (637.278 euros a 31 de diciembre de 2021). Se considera a Básico como parte vinculada atendiendo a que uno de los administradores de la Sociedad lo es asimismo de Básico.

16.5 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	24
Ratio de operaciones pagadas	48	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	135	117
	Euros	Euros
Total pagos realizados	12.905.600	28.473.648
Total pagos pendientes	1.431.727	1.681.530
Total pagos realizado antes del plazo legal	9.450.133	26.329.480
Número de pagos realizado antes del plazo legal	9.416	10.872
Ratio de pagos realizados antes dentro del plazo legal	74%	93%
Ratio de número de pagos realizados antes dentro del plazo legal	71%	83%



(Expresada en Euros)

17. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.



(Expresada en Euros)

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Albalat Dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Alcorcon	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	100	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	111	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	181	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	117	24/11/2017
Barcelona	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Capellades	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Castellet I La Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar De Oreja	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar Viejo	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	3	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leganes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	75	24/11/2017
Mairena Del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	24/11/2017
Majadahonda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Málaga	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Malgrat De Mar	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manzanares El Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Mataro	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mollet Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mostoles	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olesa De Montserrat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olost	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Rubi	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
San Sebastian De Los Reyes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017



(Expresada en Euros)

Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Fruitos De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Santa Coloma De Gramanet	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Santa Margarida I Els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Torrejon De Ardoz	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vícar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	3	24/11/2017 y 06/03/2020
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/11/2017 y 06/03/2020
Seseña Nuevo	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	41	24/11/2017 y 24/07/2018
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/07/2018
Alboraya	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	170	04/12/2018
Alicante	Alicante	Edificio completo/Viviendas agrupadas	17	04/12/2018
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	04/12/2018
Ciudadella De Menorca	Menorca	Edificio completo/Viviendas agrupadas	1	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	81	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	61	04/12/2018
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	17	04/12/2018
Murcia	Murcia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	214	04/12/2018
Oviedo	Oviedo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	2	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	27	04/12/2018 y 06/03/2020
Tarragona	Tarragona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	47	04/12/2018 y 06/03/2020
Castellón	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	169	27/02/2020 y 06/03/2020
Almazora	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	80	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	21	06/03/2020
Leganés	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	21	06/03/2020
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	19	06/03/2020
Villareal	Castellón	Edificio completo/Viviendas agrupadas	20	06/03/2020
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	52	29/04/2021
Collado Villalba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	28	29/04/2021
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	33	29/04/2021
Benimamet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	29/04/2021
Benimamet	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	29/04/2021

(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2022**Evolución de los negocios y situación de la Sociedad****Estructura organizativa y funcionamiento**

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad o "Témpore") se constituyó en España el 7 de julio de 2017, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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

Con fecha 3 de abril de 2018, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), actualmente denominado BME Growth de BME MTF Equity,, segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 10,40 euros por acción.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato ha sido refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 11).

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

Con fecha 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante compensación de créditos con su socio mayoritario Témpore Holdings SCSp, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y una prima de emisión de 3,85 euros por acción (ver nota 10). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada en esa misma fecha (ver nota 4). En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 10). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

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

El Consejo de Administración de Témpore, el cual está compuesto por seis miembros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales, su Reglamento y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.



(Expresado en euros)

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, SL, sociedad del Grupo Básico, suscribieron un contrato de *property management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamientos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y reporting, así como otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa.

Con fecha 30 de junio de 2021, Básico notificó a Témpore la terminación de dicho contrato con fecha 31 de diciembre de 2021.

Con efectos 1 de enero de 2022, la Sociedad ha suscrito un nuevo contrato de *Property Management* con Básico.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 Témpore firmó con su por aquel entonces accionista único, Sareb S.A., un acuerdo marco por el cual se ha concedido un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb S.A. (ver nota 1.e. de la memoria de las cuentas anuales). Dicho acuerdo tenía un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020, prorrogable durante el tiempo que Sareb, S.A. sea accionista de la Sociedad.

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

Evolución y resultado de los negocios

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

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

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a vender 168 activos, todos ellos de manera individualizada.

Tras la venta y compra de activos, la cartera de Témpore está compuesta por 2.327 viviendas y una superficie de 233.035 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2022, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 313.082.159 euros (330.187.925 euros a 31 de diciembre de 2021).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 32.155.167 euros (32.155.167 euros a 31 de diciembre de 2020), con una prima de emisión de 73.047.302 euros al 31 de diciembre de 2022 (125.548.456 euros a 31 de diciembre de 2021).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 asciende a 17.415.753 euros (14.846.965 euros en el ejercicio 2021). El resultado del ejercicio 2022 es 6.507.413 euros de pérdidas (6.507.413 euros de pérdidas en el ejercicio 2021).

La evolución de la Sociedad pasa por una estrategia basada en:

- Puesta en valor del portafolio actual de viviendas mediante la optimización de la ocupación y las rentas.
- Crecimientos futuros mediante adquisiciones.

Riesgos

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

(Expresado en euros)

Riesgo de crédito

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

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

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento 4 de mayo de 2023.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el MAB, actualmente denominado BME Growth de BME MTF Equity, segmento SOCIMIs desde el 3 de abril de 2018 con un precio de emisión inicial de 10,40 euros por acción.

Acciones propias

(Expresado en euros)

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 posee un total de 31.908 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.) (28.646 acciones a 31 de diciembre de 2021). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 representan un 0,09% del capital social a dicha fecha (0,09% a 31 de diciembre de 2021).

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha procedido a la compra de 3.262 acciones (ninguna compra en el ejercicio 2021), y no ha realizado ninguna venta de acciones propias (ninguna venta en el ejercicio 2021).

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre), que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	24
Ratio de operaciones pagadas	48	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	135	117
	Euros	Euros
Total pagos realizados	12.905.600	28.473.648
Total pagos pendientes	1.431.727	1.681.530
Total pagos realizados dentro del plazo legal	9.450.133	26.329.480
Número de pagos realizados dentro del plazo legal	9.416	10.872
Ratio de pagos realizados dentro del plazo legal	74%	93%
Ratio de número de pagos realizados dentro del plazo legal	71%	83%

Hechos posteriores

A juicio de los Administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

Perspectivas para el ejercicio 2023

El actual ejercicio refleja la fortaleza en la demanda de alquiler, la cual sigue en máximos históricos. Es por ello que nuestra previsión para 2023 es continuista respecto al ejercicio actual debido a que la mayoría de condicionantes que han empujado esa demanda, no solo continuaran activos en este año si no que siguen acelerándose.

Por un lado, el incremento de los costes de financiación motivados por la evolución de los tipos de interés continúa dificultando el acceso a la vivienda en propiedad, especialmente en el colectivo de jóvenes, lo cual refuerza que sobre todo este último colectivo solo encuentre soluciones habitacionales en la formula del alquiler, reforzando incluso nuevos modelos como el co-living. Este hecho además, reduce el número de inquilinos que han aprovechado un entorno de tipos negativos y costes de financiación para adquirir una vivienda en propiedad, lo cual ayudara a reducir la rotación del portfolio, y por lo tanto mejorar el resultado operativo de la compañía.

(Expresado en euros)

Por otro lado, la reducción del stock de vivienda en alquiler disponible en el mercado, la cual se ha intensificado en el último ejercicio tal y como reflejan distintos informes independientes sobre el stock de vivienda en alquiler en el mercado nacional, maximiza el valor de nuestra oferta, la cual consideramos seguirá siendo inferior a la demanda a la que hacer frente durante el próximo ejercicio.

La combinación de un fortalecimiento de la demanda y la reducción de oferta disponible, tal y como ha ocurrido en 2.022, tensionara el mercado de alquiler generando un incremento de rentas con respecto al ejercicio anterior, el cual si consideramos tendrá un impacto diferente en cada una de las localizaciones donde tenemos presencia, pero que impactará positivamente en la generación de ingresos.

No obviamos que afrontamos un ejercicio en el sector, donde la posibilidad de aprobación de la nueva Ley de Vivienda y su redacción definitiva puede condicionar el marco jurídico sobre el cual se regula nuestro modelo de negocio. Pero también es cierto que la compañía ha demostrado su capacidad de adaptación en el pasado a los nuevos entornos jurídicos, como por ejemplo los cambios legislativos autonómicos en Catalunya, y su capacidad para seguir respondiendo a las exigencias y compromisos adquiridos.

Por lo tanto, la compañía es consciente y esta preparada para afrontar un potencial cambio regulatorio, aunque consideramos que no debemos adelantar riesgos regulatorios, los cuales a día de hoy, no han sido ni definitivamente definidos y por supuesto, aprobados.

Concluimos por lo tanto que nuestras perspectivas para 2023 son de refuerzo de nuestro modelo de negocio y nuestras expectativas de crecimiento para el próximo ejercicio, siendo conscientes de los riesgos regulatorios que podemos afrontar aunque con la confianza de nuestra capacidad demostrada de adaptación al cambio.



FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



Témpore
Properties

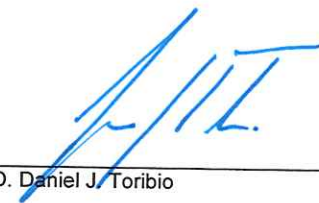
El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria), junto con el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

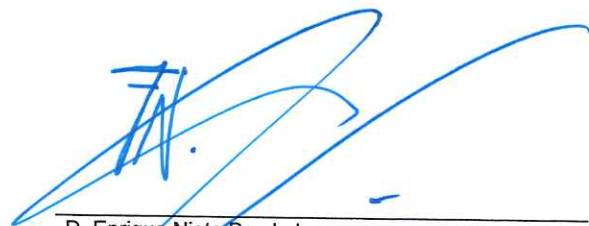


D. Daniel J. Toribio

Consejero Delegado

Dña. María Terzini

Consejera Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de
Administración



D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022



(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria), junto con el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Juan Velayos

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Daniel J. Toribio

Consejero Delegado

Dña. María Terzini

Consejera Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022



Témpore
Properties

(Expressed in euros)

The Board of Directors of Témpore Properties SOCIMI, S.A., on March 29, 2023, and in compliance with the requirements established in Article 253 of the Capital Companies Act and Article 37 of the Code of Commerce, proceeds to prepare these annual accounts (Balance Sheet, Income Statement, Statement of Changes in Equity, Statement of Cash Flows and notes, together with the Management Report) for the year ended December 31, 2022, which are made up of the annexed documents preceding this note.

D. Juan Velayos

Chairman of the Board of Directors

D. Matthew Coleman

Vice-chairman of the Board of Directors

D. Daniel J. Toribio

Proprietary Director



D. María Terzini

Proprietary Director

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Non-Director Secretary of the Board of Directors

D. Rafael Valderrábano

Proprietary Director

PREPARATION OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2022



Témpore
Properties

(Expressed in euros)

The Board of Directors of Témpore Properties SOCIMI, S.A., on March 29, 2023, and in compliance with the requirements established in Article 253 of the Capital Companies Act and Article 37 of the Code of Commerce, proceeds to prepare these annual accounts (Balance Sheet, Income Statement, Statement of Changes in Equity, Statement of Cash Flows and notes, together with the Management Report) for the year ended December 31, 2022, which are made up of the annexed documents preceding this note.

D. Juan Velayos

Chairman of the Board of Directors

D. Matthew Coleman

Vice-chairman of the Board of Directors

D. Daniel J. Toribio

Proprietary Director

D. María Terzini

Proprietary Director

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Non-Director Secretary of the Board of Directors

D. Rafael Valderrábano

Proprietary Director



Información sobre la Estructura Organizativa y los Sistemas de Control Interno de Témpore Properties SOCIMI, S.A.

-abril 2023-

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. GOBIERNO CORPORATIVO	4
3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO	6
4. CONCLUSIONES	9

1. INTRODUCCIÓN

Identificación de la Compañía y su objeto social

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Témpore**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87.870.150, con domicilio social sito en el Plaza Manuel Gómez-Moreno 3, Planta 6 (Edificio Bronce), 28020 Madrid. Fue constituida por tiempo indefinido, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero D. José Miguel García Lombardía, con fecha 7 de julio de 2017, con el número 3.184 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, el Accionista Único en aquel momento de la Sociedad, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”).

Así, con fecha 26 de septiembre de 2017, la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2 – OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social:

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto de Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*
- 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.”*

2. GOBIERNO CORPORATIVO

El gobierno corporativo de Témpore se desarrolla en un conjunto de normas y procedimientos internos que, complementariamente a lo previsto en la Ley, regulan la estructura, la composición y el funcionamiento de los órganos de gobierno de la Sociedad -la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración- y que se fundamenta en los principios de transparencia y buen gobierno corporativo. Los órganos de gobierno de Témpore se estructuran de la siguiente forma:

Consejo de Administración

La Sociedad está administrada por un Consejo de Administración, que desde el 29 de marzo de 2023 está compuesto por cinco miembros. Los miembros del órgano de administración ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos para el cargo una o más veces, por periodos de igual duración, sin perjuicio de poder ser cesados en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

El Consejo de Administración se rige por lo establecido en la Ley, los Estatutos Sociales y su Reglamento de funcionamiento, en particular, en materia de composición y funcionamiento, nombramiento y cese de consejeros, obligaciones y deberes de los consejeros, y tiene todas las facultades que le asignan las citadas normas, resultando indelegables aquellas competencias que determine la Ley en cada momento.

El Consejo de Administración de Témpore desempeña las funciones de dirección, de vigilancia y de control de la gestión de la Sociedad. Es el responsable de la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a los efectos específicos del apartado 3 siguiente, la responsabilidad sobre la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno, así como sobre su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen producir en la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes siete miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Calificación
D. Daniel José Toribio García	Consejero Delegado	01/12/2022	Consejero Ejecutivo
D. Juan Velayos Lluís*	Presidente	22/04/2020	Dominical
D. Matthew Coleman	Vocal	05/08/2019	Dominical
D. Rafael Valderrábano	Vocal	13/05/2022	Dominical
Dña. Maria Terzini	Vocal	13/05/2022	Dominical

* Nombrado Presidente del Consejo de Administración el 29 de marzo de 2023.

El Consejo de Administración nombró, en su reunión celebrada en fecha 5 de agosto de 2019, a D. Enrique Nieto Brackelmanns Secretario no consejero.

El Consejo de Administración se reúne, al menos, una vez al trimestre y formula, con carácter anual, un Informe de Actividad relativo a su composición, organización interna y desempeño de las competencias que tiene atribuidas.

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha aprobado los siguientes reglamentos y políticas corporativas:

- Reglamento del Consejo de Administración.
- Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores.
- Política de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.
- Política Global de Privacidad.
- Política de Gestión de Riesgos.
- Código de Conducta.
- Política de Prevención de Riesgos Laborales.

Gestión de la Sociedad y de sus Activos

La gestión de Témpore se realiza a dos niveles, uno respecto la propia Sociedad y otro respecto de sus Activos. Para ello la Sociedad cuenta con sus propios empleados, así como con el apoyo de distintos proveedores, cuyos servicios son prestados de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

El proveedor con el que cuenta la Sociedad a efectos de lo establecido en este documento en la actualidad es Grupo Básico (“**Básico**”).

En este sentido, con efectos 1 de diciembre de 2019 la Sociedad y Básico suscribieron un contrato de *property management* en virtud del cual Básico presta a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamientos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa.

La prestación de los principales servicios se remunerará siguiendo un esquema de: (i) servicios de honorarios de *property management*, como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad y el número de viviendas bajo gestión; y (ii) honorarios de comercialización, que son equivalentes a un número de rentas mensuales en función del periodo de comercialización.

El contrato suscrito inicialmente con Básico llegó a su fin el 31 de diciembre de 2021, si bien la Sociedad y Básico suscribieron un nuevo contrato con efectos desde el 1 de enero de 2022. Dicho contrato contiene términos sustancialmente idénticos al suscrito inicialmente entre las partes, cuenta con un plazo de dos años de duración y es prorrogable anualmente.

3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO

El Consejo de Administración es responsable de mantener y revisar la efectividad de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y de determinar la naturaleza y el alcance de los riesgos significativos, para ello ha impulsado la elaboración de un Mapa de Riesgos inicial de la Sociedad, por lo que se ha llevado a cabo una valoración de la totalidad de los riesgos, valorando el impacto y la probabilidad de ocurrencia en cada uno de los riesgos detectados.

Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de Témpore se detallan a continuación:

- 1) Prevención y cumplimiento de los siguientes ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión .
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
 - Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre Abuso de Mercado.
 - Circulares del segmento BME Growth del BME MTF Equity.
 - Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la mencionada ley.

- Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos o RGPD).
 - Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD).
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Sociedad deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores (RIC).
- 3) Código de Conducta de la Sociedad, que regula el comportamiento y conducta general, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.

Sistema de Gestión de Riesgos

El proceso de gestión de riesgos de Témpore está basado en el estándar COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada y que ha sido adaptada a las actividades específicas de la Sociedad.

El Sistema de Gestión de Riesgos, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto y se elabora el mapa de riesgos de la Sociedad, identificando aquellos de mayor significación que se someterán a una especial supervisión por las Áreas afectadas.

Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera de Témpore tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo a la información de control de gestión. Con este propósito, en colaboración con las Áreas afectadas, se analizan los procedimientos, procesos y fases de preparación de la información financiera, se definen los controles y propuestas de corrección y mejoras y se asignan las responsabilidades de implementación.

Información

Témpore cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información

relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección General y Financiera, junto a su Asesor Registrado.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

Con respecto a la comunicación corporativa, Témpore hace pública su información según los requisitos legales vigentes, mediante la publicación simultánea en el BME Growth y en su página web. Además, lo hará cuando la Dirección lo considere relevante para actualizar el conocimiento público de su desempeño.

En cuanto a la información oficial (cuentas anuales, comunicaciones de información privilegiada u otra información relevante, etc.), la Dirección Financiera de Témpore informará al Mercado al mismo tiempo que se publica en la web corporativa, de modo que se eviten las disparidades y los retrasos.

El Asesor Registrado revisa la información periódica y puntual que la Sociedad está obligada a remitir al BME Growth, verificando el cumplimiento de las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.

En cuanto a la información "no oficial" (entrevistas, comunicados de prensa, etc.), se establece que el responsable de Témpore contará con la autorización del Consejero Delegado o del más alto ejecutivo antes de publicar argumentos, mensajes o comunicados de prensa. En cualquier caso, la difusión de la información difundida al mercado por cualquier canal de información o comunicación distintos del BME Growth deberán ser coherentes con la comunicada al BME Growth.

Todas las comunicaciones de Témpore deben contar con la aprobación previa de la Dirección General, salvo en el caso de que correspondan a acuerdos o decisiones tomadas por el Consejo de Administración, donde será suficiente el visto bueno del Secretario del Consejo de Administración.

4. CONCLUSIONES

Témpore, representada por su Consejo de Administración, posee una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que permite el cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en la Circular 3/2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

* * *