

Madrid, 24 de abril de 2023

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 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A (la “Sociedad o “ARRIENDA”) pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

- Informe de Auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2022 (AUREN).
- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión.
- Informe sobre la Estructura Organizativa y el Sistema de Control Interno de la Sociedad con fecha 24 de marzo de 2023.

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

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

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

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



INFORMACIÓN FINANCIERA EJERCICIO 2022

1. Informe de Auditoría



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión del ejercicio 2022**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ARRIENDA RENTAL 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad es propietaria de diversos inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, debido a la importancia de estos activos en el balance, así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestra respuesta En respuesta al citado aspecto, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos verificado los activos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.
- Adicionalmente hemos evaluado si resulta adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta

Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la ley 11/2022 de 9 de julio. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En respuesta al citado aspecto, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos realizado una revisión de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la ley 11/2022 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.
- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable y hemos evaluado si resulta adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Juan José Jaramillo
Inscrito en el ROAC Nº 15631

24 de abril de 2023





ARRIENDA

Rental Properties SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA EJERCICIO 2022

2. Cuentas Anuales e Informe de Gestión

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

Uds: Euros			
ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		32.584.170,86	30.268.609,08
III. Inversiones inmobiliarias	5	32.308.037,02	30.021.162,12
1. Terrenos.		15.703.424,08	15.763.288,92
2. Construcciones.		8.134.918,53	8.555.983,68
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		8.469.694,41	5.701.889,52
V. Inversiones financieras a largo plazo.	7	276.133,84	247.446,96
5. Otros activos financieros		276.133,84	247.446,96
B) ACTIVO CORRIENTE		1.179.200,67	1.382.813,96
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		763.437,51	412.041,28
1. Clientes por por operaciones comerciales.	7	763.437,51	404.089,49
5. Activos por impuesto corriente.	9	0,00	7.951,79
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	7	415.763,16	970.772,68
1. Tesorería.		415.763,16	970.772,68
TOTAL ACTIVO (A+B)		33.763.371,53	31.651.423,04

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.



Three handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The first signature is a large, sweeping stroke. The second and third signatures are more compact and stylized.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		24.057.419,83	23.467.220,69
A-I) Fondos Propios.		24.057.419,83	23.467.220,69
I. Capital.	8	20.605.753,00	20.605.753,00
1. Capital escriturado.		20.605.753,00	20.605.753,00
II. Prima de emisión.		1.208.396,42	1.208.396,42
III. Reservas.	8	894.269,37	727.323,10
1. Legal y estatutarias.		562.583,31	395.849,52
2. Otras reservas.		331.686,06	331.473,58
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).	8	(121.040,20)	(129.108,68)
VII. Resultado del ejercicio.	3	1.470.041,24	1.667.337,94
VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00	(612.481,09)
B) PASIVO NO CORRIENTE		7.814.398,63	6.871.698,42
II. Deudas a largo plazo.	7	5.971.895,48	6.871.698,42
1. Deudas con entidades de crédito.		4.856.490,61	5.751.157,29
5. Otros pasivos financieros		1.115.404,87	1.120.541,13
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,13	1.842.503,15	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		1.891.553,07	1.312.503,93
III. Deudas a corto plazo.	7	910.679,91	909.929,95
2. Deudas con entidades de crédito.		910.714,90	909.929,34
5. Otros pasivos financieros		(34,99)	0,61
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		980.873,16	402.573,98
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.	7,13	742.296,78	0,00
3. Acreedores varios.	7	16.712,40	14.405,01
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	9	207.963,98	385.066,24
7. Anticipos de clientes.	7	13.900,00	3.102,73
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		33.763.371,53	31.651.423,04

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2022	31/12/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	10.a)	2.518.568,21	2.049.823,54
a) Ingresos por arrendamientos.		2.518.568,21	2.049.823,54
5. Otros ingresos de explotación.		78.420,71	73.345,75
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		78.420,71	73.345,75
6. Gastos de personal,	10.b)	(82.685,70)	(77.201,36)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(66.052,94)	(61.360,41)
b) Cargas sociales.		(16.632,76)	(15.840,95)
7. Otros gastos de explotación.	10.c)	(584.586,80)	(646.993,20)
a) Servicios exteriores.		(174.516,32)	(158.262,14)
b) Tributos.		(410.049,62)	(489.362,83)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		(20,86)	631,77
8. Amortización del inmovilizado.	5	(372.250,71)	(375.394,91)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado.		30.688,38	728.878,82
a) Deterioros y pérdidas.	5	0,00	692.069,11
b) Resultados por enajenaciones y otras.		30.688,38	36.809,71
A.1) Resultado de explotación (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12)		1.588.154,09	1.752.458,64
13. Ingresos financieros.		638,55	239,63
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.		638,55	239,63
b ₂) De terceros.		638,55	239,63
14. Gastos financieros.		(93.741,33)	(85.360,33)
b) Por deudas con terceros.		(93.741,33)	(85.360,33)
A.2) Resultado financiero (13-14+15+16+17).		(93.102,78)	(85.120,70)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2).		1.495.051,31	1.667.337,94
18. Impuesto sobre beneficios.	9	(25.010,07)	0,00
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3-18).		1.470.041,24	1.667.337,94
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)		1.470.041,24	1.667.337,94

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2022	31/12/2021
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.		1.470.041,24	1.667.337,94
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V).		0,00	0,00
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX).		0,00	0,00
Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B)		1.470.041,24	1.667.337,94

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Remanente	Otras aportaciones de socios	Rdo del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y logados recibidos	Total
	Escriturado	No exigido										
C. Saldo final del año 2020	20.605.753,00	0,00	721.433,01	(139.160,74)	0,00	0,00	57.656,74	0,00	0,00	0,00	0,00	22.454.078,43
I. Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores. II. Ajustes por errores 2020 y anteriores.												
B. Saldo ajustado, inicio del año 2021	20.605.753,00	0,00	721.433,01	(139.160,74)	0,00	0,00	57.656,74	0,00	0,00			22.454.078,43
I. Total ingresos y gastos reconocidos. II. Operaciones con socios o propietarios.			124,42	10.052,06			1.667.337,94 (51.891,07)	(612.481,09)	0,00			1.667.337,94 (654.195,68)
1. Aumentos de capital. 2. (-) Reducciones de capital. 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). 4. (-) Distribución de dividendos. 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. 7. Otras operaciones con socios y propietarios			124,42	10.052,06			(51.891,07)	(612.481,09)				(664.372,16) 10.176,48
III. Otras variaciones de patrimonio neto.			5.765,67				(5.765,67)					0,00
C. Saldo final del año 2021	20.605.753,00	0,00	727.323,10	(129.108,68)	0,00	0,00	1.667.337,94	(612.481,09)	0,00			23.467.220,69
I. Ajustes por cambios de criterio 2021. II. Ajustes por errores 2021.												
D. Saldo ajustado, inicio del año 2022	20.605.753,00	0,00	727.323,10	(129.108,68)	0,00	0,00	1.667.337,94	(612.481,09)	0,00			23.467.220,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos. II. Operaciones con socios o propietarios.			212,48	8.068,48			1.470.041,24 (1.500.604,15)	612.481,09				1.470.041,24 (879.842,10)
1. Aumentos de capital. 2. (-) Reducciones de capital. 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). 4. (-) Distribución de dividendos. 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. 7. Otras operaciones con socios y propietarios			212,48	8.068,48			(1.500.604,15)	612.481,09				(886.123,66) 8.280,36
III. Otras variaciones de patrimonio neto.			166.733,79				(166.733,79)					0,00
E. Saldo final del año 2022	20.605.753,00	0,00	894.269,37	(121.040,20)	0,00	0,00	1.470.041,24	0,00	0,00	0,00	0,00	24.057.419,83

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.495.051,31	1.667.337,94
2. Ajustes al resultado.		436.745,25	-267.710,86
a) Amortización del inmovilizado (+)		372.250,71	375.394,91
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		0,00	-691.541,18
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-28.820,72	-36.809,71
g) Ingresos financieros (-)		-638,55	-239,63
h) Gastos financieros (+)		93.741,33	85.360,33
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		212,48	124,42
3. Cambios en el capital corriente		-525.318,33	-216.595,66
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-359.348,02	-404.425,12
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-163.997,60	187.912,30
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-1.972,71	-82,84
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-102.149,26	-64.576,05
a) Pagos de intereses (-)		-85.729,53	-86.819,23
c) Cobros de intereses (+)		638,55	239,63
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-17.058,28	22.003,55
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		1.304.328,97	1.118.455,37
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		-2.054.194,99	-3.744.796,94
d) Inversiones inmobiliarias.		-2.025.508,11	-3.744.796,94
e) Otros activos financieros.		-28.686,88	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		137.500,00	43.500,00
d) Inversiones inmobiliarias.		137.500,00	43.500,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-1.916.694,99	-3.701.296,94
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		8.280,96	10.052,06
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-2.860,00	-10.260,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		11.140,96	20.312,06
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		937.198,60	-737.132,55
a) Emisión.		1.834.999,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		1.834.999,00	0,00
4. Otras deudas (+).		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de		-897.800,40	-737.132,55
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-892.628,54	-733.245,71
4. Otras deudas (-).		-5.171,86	-3.886,84
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-888.123,06	-664.372,16
a) Dividendos (-)		-888.123,06	-664.372,16
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		57.356,50	-1.391.452,65
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.			
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		970.772,68	4.945.066,90
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		415.763,16	970.772,68

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Sociedad

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

La empresa se constituyó con la forma jurídica Sociedad Limitada para posteriormente transformarse en Sociedad Anónima mediante inscripción en el Registro Mercantil el 31 de mayo de 2018. A continuación, procedió a realizar cambio de denominación social a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante escritura pública de fecha 08 de agosto de 2018.

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

Constituyen objeto social de la compañía:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen Fiel-

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, de forma que muestran la



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

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en euros que es la moneda oficial de la Sociedad.

Las cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles arrendados con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el art. 42 del Código de comercio.

a.3) Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.4) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento para la parte del beneficio distribuido a sus accionistas y un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables-

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

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

c) Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-

En la elaboración de 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 vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5).

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

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

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo. De acuerdo con lo que se indica en la nota 7, la Sociedad dispone de una póliza de crédito de 12 millones de euros de los cuales el cierre del ejercicio únicamente ha dispuesto de 1,8 millones de euros por lo que a pesar de tener un fondo de maniobra esta podrá atender a sus obligaciones de pago en los plazos establecidos.

No se prevén insolvencias en el corto y medio plazo.



d) Elementos recogidos en varias partidas-

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

Préstamos con Entidades de Crédito	2022	2021
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	4.856.491	5.751.157
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	899.271	897.233

e) **Comparación de la Información** Las cifras de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes-

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

g) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de Errores-

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente del propio ejercicio.

3. Distribución del Resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2022 que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de Reparto	2022	2021
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	1.470.041,24	1.667.337,94
Total	1.470.041,24	1.667.337,94
Aplicación		
A Reserva Legal	147.004,12	166.733,79
A Reservas Voluntarias	0	0
A Dividendos	1.323.037,12	1.500.604,15
Total	1.470.041,24	1.667.337,94

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

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

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

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

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

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

Elemento	Años de vida útil estimada
Otras Instalaciones	10

b) Inversiones inmobiliarias-

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

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

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

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

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

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

c) Instrumentos financieros a corto y largo plazo-

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de cierre del ejercicio 2022, la Sociedad ha clasificado sus Activos en función de la Categoría, separando las inversiones en empresas del grupo y Asociadas y otro tipo de Activos, y distinguiendo entre Instrumentos de Patrimonio, Créditos o Préstamos y Otro tipo de Activos y Pasivos. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la Sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

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

d) Impuesto sobre Sociedades-

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

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

e) Ingresos y gastos-

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

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

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la Sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

- d) Asignar el precio de la transacción las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiente una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la Sociedad cumple la obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio, cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Reconocimiento

La Sociedad reconocerá los ingresos cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos. Para cada obligación a cumplir identificada, la Sociedad determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado. Los ingresos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance, siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

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

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

Valoración

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

f) Gastos-

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

g) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

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

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

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

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

h) Transacciones con empresas del grupo y asociadas-

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

5. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2022 de los valores brutos y amortización acumulada han sido los siguientes:

Para la comparación con las cifras del ejercicio 2021, se presenta el cuadro de dicho ejercicio, desde cuyo saldo final, comienza el movimiento habido en el ejercicio 2020.

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

	Euros				
	Saldo al 31/12/21	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo al 31/12/22
Coste -					
Terrenos	15.763.289	-	-	(59.865)	15.703.424
Anticipos de Terreno	-	-	-	-	-
Construcciones	13.972.708	-	-	(55.475)	13.917.233
Construcciones en curso	5.701.890	2.767.805	-	-	8.469.695
Total coste	35.437.887	2.767.805	-	(115.340)	38.090.352
Amortización acumulada -					
Terrenos					
Construcciones	(5.416.725)	(372.251)	-	6.661	(5.782.315)
Total amortización acumulada	(5.416.725)	(372.251)	-	6.661	(5.782.315)
Deterioro Valor Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
VALOR NETO CONTABLE	30.021.162				32.308.037

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.518.568 y 2.049.824 euros respectivamente.

A principios del ejercicio 2020 se produjo la adquisición de un nuevo terreno destinado a uso hotelero por importe de 2.130.227 euros. Se trata de un terreno en proindiviso con otros propietarios que lleva asociada una obligación de entrega de m2 construidos a estos propietarios una vez terminada la construcción del edificio. Dicha obligación está incluida dentro del Pasivo No Corriente – Otros Pasivos financieros como Anticipos recibidos por ventas por importe de 756.394 euros a 31 de diciembre de 2022 (756.394 euros a 31 de diciembre de 2021) como consecuencia del vencimiento temporal de la entrega de estos m2 construidos, que según documento entre la Sociedad y los propietarios ocurrirá durante el segundo trimestre de 2024.

En el ejercicio 2021 revirtió el deterioro del terreno descrito anteriormente por un importe de 692.069 euros deteriorado en el ejercicio 2020 por el impacto económico que causó la pandemia COVID en los hoteles, registrado en el epígrafe Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado de la Cuenta de pérdidas y ganancias

Por otro lado, a mitad del ejercicio finalizó la construcción del edificio sito en C/ Bahía de Málaga lo que ha supuesto incrementar las construcciones en curso en 688.920 euros, arrojando un valor total para dicha inversión de 6.390.810 euros (5.701.890 euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente se ha iniciado la construcción de dos edificios sitios en C/ Gran Poder y C/ Playa de Riazor que han supuesto incrementar las construcciones en curso en 1.255.925 euros y 822.958 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2022 se ha producido la venta de 24 plazas de garaje, que se corresponden con las bajas del cuadro anterior. El beneficio obtenido por ventas de inversiones inmobiliarias ha sido de 28.821 euros (34.408 euros en 2021).

Todos los demás inmuebles se corresponden con las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad que proceden de una operación de escisión de fecha 14 de septiembre de 2017, y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008 (3 plazas de garaje vendidas en 2020 y 1 plaza de garaje vendida en 2021).
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011 (1 plaza de garaje vendida en 2020).
- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.(2 plazas de garaje vendidas en 2022)
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.

- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004 (1 plaza de garaje vendida en 2021 y 22 plazas de garaje vendidas en 2022).
- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

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

Cumpliendo con los requisitos de información a suministrar dispuesto en la circular 6/2018 del Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad está obligada, con carácter anual y dentro de los cuatro primeros meses, a publicar el resultado de la valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente. Este informe de valoración, de fecha 31 de marzo de 2023, ha sido realizado a 31 de diciembre de 2022 mediante metodología RICS por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A, inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 045206.

A continuación, se muestra un cuadro informativo de los inmuebles propiedad de la Sociedad, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 y el resultado de la valoración del citado informe:

Inmueble	Valor Neto Contable a 31/12/2022	Valoración Experto Independiente a 31/12/22
Hotel en Avda. General	2.607.799,48	9.320.000,00
Hotel en C/ Timón	4.494.640,23	11.150.000,00
Parcela en Pza. Hnos. Falcó y Álvarez de Toledo	131.758,13	1.815.000,00
Oficinas C/ Bahía de Cartagena	3.619.891,02	16.258.574,00
Inversión Inmobiliaria en Curso C/ Bahía de Cartagena	6.390.809,84	
Parcela en C/ Gran Poder	277.983,72	7.575.000,00
Inversión Inmobiliaria en Curso C/ Gran Poder	1.255.926,54	
Hostel en C/ Jerez de los Caballeros	101.735,93	1.490.000,00
Viviendas en C/ Conde de las Posadas y C/ Armonía	1.098.922,78	1.780.221,00
Garajes en C/ Conde de las Posadas y C/ Francisco José Arroyo	161.043,24	680.675,00
Viviendas en C/ Cerro Minguete	335.399,29	1.339.976,00
Local Comercial en C/ Cerro Minguete	873.973,76	8.947.796,00
Garajes en C/ Cerro Piñonero	130.623,50	629.110,00
Viviendas en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Academos	544.440,88	2.586.984,00
Garajes en C/ Santibáñez de Béjar	65.649,60	212.257,00
Oficina en C/ Santibáñez de Béjar	104.860,80	895.363,00
Local Comercial en C/ Playa de San Juan	180.321,51	738.020,00
Garajes en C/ Alcañiz	70.026,24	272.840,00
Locales Comerciales en C/ César Cort Botí	101.279,49	1.187.017,00
Viviendas en C/ César Cort Botí	4.044.523,20	5.437.765,00
Garajes en C/ César Cort Botí	103.319,24	417.243,00
Locales en C/ Playa de América	366.088,16	1.427.840,00
Garajes en C/ Playa de América	144.311,72	675.483,00
Viviendas y Garajes en C/ Núñez de Balboa	2.149.523,65	2.424.037,00
Parcela C/ Playa de Riazor	2.130.227,05	2.845.000,00 (*)
Inversión Inmobiliaria en Curso C/ Playa de Riazor	822.958,03	
TOTALES	32.308.037	80.106.203

(*) La tasación corresponde solo al terreno sito en la calle Playa de Riazor. La Inversión inmobiliaria en curso sobre dicho terreno, que se encuentra en fase inicial de construcción, se valora en base a las certificaciones de obra recibidas, sobre la construcción en curso no se dispone tasación.

6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo-

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

Inmueble	Ingreso Anual 2022	Ingreso Anual 2021
Viviendas y Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid	616.747	588.324
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija)	472.500	475.857
Viviendas y Locales en C/ César Cort Botí, Madrid	363.314	419.912
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable)	692.492	296.031
Viviendas y Oficina en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Pisueña, Madrid	129.949	123.174
Locales comerciales en C/ Playa de América, Madrid	84.427	86.157
Resto de inmuebles	159.139	60.369

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

A 31 de diciembre de 2022 el ingreso por el canon variable ha sido de 692.492 euros (296.031 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

Cuotas Pendientes	2022	2021
Menos de un año	2.005.606	1.523.572
Entre uno y cinco años	6.935.061	5.029.446
Más de cinco años	6.539.767	5.825.640
Total	15.480.434	12.378.658

La Sociedad no tiene contratado ningún arrendamiento operativo como arrendatario.

7. Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos financieros-

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

Activos Financieros-

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos a Coste Amortizado	-	-	-	-	276.134	247.447	-	-	-	-	1.179.201	1.374.862	1.455.335	1.622.309
Activos a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros a Coste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos a valor razonable con cambios en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	-	-	-	-	276.134	247.447	-	-	-	-	1.179.201	1.374.862	1.455.335	1.622.309

Pasivos Financieros-

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos a Coste Amortizado	4.856.491	5.751.157	-	-	2.957.908	1.120.541	910.715	909.929	-	-	772.874	17.509	9.497.988	7.799.136
Pasivos a valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	4.856.491	5.751.157	-	-	2.957.908	1.120.541	910.715	909.929	-	-	772.874	17.509	9.497.988	7.799.136

Activos Financieros-

Inversiones financieras a largo plazo-

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 276.134 euros (247.447 euros a 31 de diciembre de 2021), corresponde a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, así como a depósitos realizados en el Ayuntamiento de Madrid por las obras que están en curso.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

Concepto	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	763.438	404.089
Clientes, empresas del grupo, y asociadas	0,00	0,00
Total	763.438	404.089

Dentro de este epígrafe la partida más significativa corresponde a los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2022 del inquilino que gestiona los hoteles, que a 31 de diciembre presentaba un saldo de 740.137 euros (296.031 euros a 31 de diciembre de 2021).

El contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a la actividad hotelera devenga dos tipos de renta: una parte correspondiente a un canon fijo y otra parte correspondiente a un canon variable en función del EBITDA de la empresa que gestiona dichos inmuebles, entendiéndose como tal el resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, teniendo en cuenta para su cálculo los gastos de reposición del equipamiento, mobiliario y decoración y los gastos de mantenimiento de las instalaciones. Aunque el canon fijo ha sido devengado en su totalidad, quedaban pendientes de cobro 47.644 euros, mientras que el canon variable ha devengado un importe de 692.493 euros en 2022 (296.031 euros en 2021) que también estaba pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 (296.031 euros a 31 de diciembre de 2021).

A la fecha de elaboración de la presente Memoria, ambos importes han sido ya cobrados por la Sociedad.

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

Pasivos Financieros-

Clasificación por Vencimientos-

Deudas con entidades de crédito-

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

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

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

Y a continuación, la posición de las Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022:

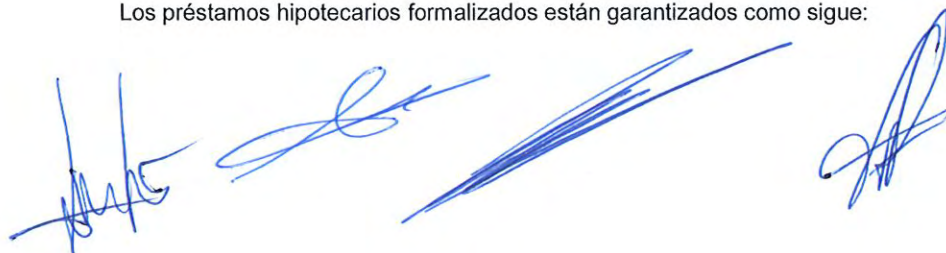
Entidad	Vencimiento Final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Abanca	01/04/2031	Euribor + 1,50	Hipotecaria	4.000.000	2.583.535	323.068
Ibercaja	31/03/2034	Euribor + 0,75	Hipotecaria	9.700.000	69.083	6.894
Ibercaja	31/01/2039	Euribor + 1,30	Hipotecaria	2.521.406	1.621.858	90.060
Ibercaja	29/05/2025	Fijo 1,00	Personal	1.500.000	538.122	375.289
Banca March	01/05/2024	Euribor + 1,75	Hipotecaria	1.350.000	43.893	103.960
				19.071.406	4.856.491	899.271

Las deudas a corto plazo del cuadro superior se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La Sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados por los préstamos de referencia, lo que a fecha de cierre del ejercicio supone 11.444 euros (12.696 euros a cierre de 2021), resultando una deuda total a corto plazo de 910.715 euros a 31 de diciembre de 2022 (909.929 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

Año	2022	2021
2022	-	897.774
2023	899.271	908.642
2024	850.078	858.026
2025	593.188	599.637
Otros	3.413.225	3.384.311
Total	5.755.762	6.648.390

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:



- Préstamo Abanca (4.000.000 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 asciende a 4.249.122 euros (4.291.478 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 asciende a 180.322 euros (184.286 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 asciende a 2.149.524 euros (2.161.076 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 asciende a 101.736 euros (101.345 euros a 31 de diciembre de 2021).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo-

Con fecha 18 de Julio de 2022 firmó un contrato de póliza de crédito con CLEMENT, S.A. en el que CLEMENT, S.A. otorga una línea de crédito a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. por una cantidad máxima de 12 millones de euros mediante libres disposiciones con el fin de financiar sus actividades empresariales. La línea de crédito se concede por un plazo de 15 años prorrogable por un plazo adicional de 5 años y devenga un interés fijo del 2,5% con carácter anual sobre el importe del crédito dispuesto.

A 31 de diciembre de 2022 arroja un saldo de 1.842.503 euros de los cuales 1.834.999 euros corresponden a capital y 7.504 euros al interés devengado en el ejercicio 2022.

Información sobre los aplazamientos de pago-

Al cierre de ejercicio existen saldos pendientes de pago de proveedores y acreedores comerciales que acumulen un aplazamiento superior a los plazos máximos de pago establecidos en la ley 15/2012, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. La demora se debe a incidencias en la recepción de la documentación a tiempo para ser tratada y pagada dentro del plazo legal y representa un hecho aislado y excepcional dentro del protocolo de tratamiento de facturas.

La Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, indica la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, que es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	5,10	14,23
Ratio de operaciones pagadas	4,87	14,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	77,62	11,59
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.218.635	3.950.897
Total pagos pendientes	7.279	7.365

	31/12/2022	31/12/2021
	Facturas	Facturas
Número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa	466	403
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa	97,1%	100%

	31/12/2022	31/12/2021
	Importe (euros)	Importe (euros)
Volumen monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa	2.207.942	3.950.897
Porcentaje sobre el total monetario de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa	99,5%	100%

Otros pasivos financieros-

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 1.115.405 euros (1.120.541 euros a 31 de diciembre de 2021), corresponde, por un lado, a la obligación de entrega de m2 construidos a los copropietarios del terreno donde se va a construir un nuevo hotel. Dicha obligación está reconocida en el Pasivo No Corriente como Anticipos recibidos por ventas por importe de 756.394 euros a 31 de diciembre de 2022 (en Pasivo no Corriente por importe de 756.394 euros a 31 de diciembre de 2021) como consecuencia del vencimiento temporal de la entrega de estos m2 construidos, que según documento entre la Sociedad y los copropietarios ocurrirá durante el segundo trimestre de 2024. Y por otro lado, a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

Riesgo de Mercado

- Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de precio

La Sociedad podría estar expuesta al riesgo del precio de los títulos que posee de autocartera. Aunque estos están recogidos por su valor de adquisición, el precio de los títulos podría caer por debajo de éste, aunque el impacto sería mínimo, ya que representan el 0,5% del total del valor del Patrimonio Neto.

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

- Riesgo de tipo de interés

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

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las modificaciones que estos pueden causar en los flujos futuros de los pasivos financieros referenciados a tipo de interés variable. La Sociedad considera este riesgo bajo ya que, a pesar de futuras subidas, la Sociedad dispone de suficientes activos líquidos para hacer frente a cualquier variación que puedan sufrir los tipos de interés.

Riesgo de Crédito

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

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

Riesgo de Liquidez

Las previsiones generales apuntan hacia un estancamiento económico durante los próximos meses como consecuencia de una fuerte inflación y una subida de tipos de intereses. Si bien la Sociedad prevé un aumento de sus gastos financieros, no se anticipa ninguna disminución de la cifra de negocios. La casi totalidad de los inquilinos hace frente al pago de sus rentas de manera puntual y sin demora y la Sociedad no anticipa ningún aumento de la morosidad de su cartera global de inquilinos. En cualquier caso, si se plantea puntualmente alguna situación de atraso en el pago de las rentas la Sociedad facilita a los inquilinos el cumplimiento de sus obligaciones.

Al igual que en 2021, durante 2022 se han venido aplicando descuentos puntuales y aplazamientos de pagos a algunos clientes cuyas rentas están vinculadas a negocios que estuvieron obligados al cierre por el Gobierno de España debido al Estado de Alarma decretado entre el 14 de marzo de 2020 y el 16 de mayo de 2020, facilitando la completa recuperación de su cifra de negocio durante el ejercicio 2022.

8. Fondos Propios

a) Capital social-

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

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

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

b) Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la dotación a la reserva legal con cargo al resultado del ejercicio.

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

c) Reservas indisponibles-

A 31 de diciembre de 2022 está dotada una reserva indisponible por importe de 121.040 euros (129.109 euros a 31 de diciembre de 2021), como consecuencia de las acciones propias que posee la Sociedad.

d) Reservas voluntarias-

A 31 de diciembre de 2022 la reserva voluntaria asciende a un importe de 210.646 euros (202.365 euros a 31 de diciembre de 2021), que son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos si los hubiera.

e) Acciones propias-

La Sociedad posee 47.454 acciones propias por un importe de adquisición de 121.040 euros a 31 de diciembre de 2022 (50.296 acciones propias por importe de 129.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

9. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Hacienda Pública y otros organismos al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros 2022	Euros 2021
Saldos deudores:		
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC	-	-
Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades	-	7.952
Organismos Seguridad Social Deudores	-	-
Total saldos deudores	-	7.952
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	114.306	176.884
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	1.531	1.491
Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario	1.752	116.371
Hacienda Pública por Tributos Municipales	88.741	88.741
Organismos Seguridad Social Acreedores	1.634	1.579
Total saldos acreedores	207.964	385.066

Para el cálculo del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2022 no existen diferencias entre la base imponible contable y fiscal. La Sociedad no tiene durante el ejercicio actividades interrumpidas que afecten al cálculo del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad tampoco tiene diferencias entre gastos e ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se presenta a continuación el cálculo del impuesto corriente.

	Euros 2022	Euros 2021
Resultado contable antes de impuestos	1.495.051	1.667.338
Base Imponible	1.495.051	1.667.338
Parte Base Imponible que tributa al tipo general	-	-
Parte Base Imponible que tributa al tipo 0%	1.495.051	1.667.338
Gasto por Impuesto sobre Beneficios parte general 25%	-	-
Gasto por Impuesto sobre Beneficios al tipo 0%	0	0
Retenciones y Pagos a cuenta	-	-
Impuesto a ingresar / (devolver)	0	0

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene saldo pendiente de cobro por devolución de retenciones.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modifica el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), introduciendo en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión de 3 años regulado en la letra b) del artículo 6.1 de la Ley 11/2009. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas.

	Euros 2022	Euros 2021
Beneficio no distribuido ejercicio anterior	166.734	-
Base Imponible	166.734	-
Gasto por Impuesto sobre Beneficios al tipo del 15%	25.010	0
Impuesto a ingresar	25.010	0

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

Se procede a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No aplica
b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0%	727.323 euros
b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 15%	166.946 euros
b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19%	No aplica
b.4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen general	No aplica
c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	3.233.851 euros
c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 15%	1.500.604 euros
c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	No aplica
c.4) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen general	No aplica
d.1) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0%	No aplica
d.2) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 15%	No aplica
d.3) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19%	No aplica
d.4) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen general	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras d) y d) anteriores	29/06/18, 27/06/19, 29/06/20, 28/06/21, 15/11/21 y 28/06/22
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	2017, ver Notas 5
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009	Nota 5
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009 que se hayan dispuesto en el periodo impositivo que no sean para su distribución o para compensar pérdidas	No aplica



10. Ingresos y gastos

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

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

Concepto	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	2.518.568	2.049.824
Total Importe Cifra Negocio	2.518.568	2.049.824

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) *Personal:*

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	66.053	61.360
Seguridad Social	16.633	15.841
Total	82.686	77.201

c) *Otros gastos de explotación:*

Concepto	2022	2021
Servicios exteriores	174.516	158.262
Tributos	410.050	489.363
Pérdidas, deterioros y variación provisiones	21	(632)
Total	584.587	646.993

Asimismo, incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", dentro del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 9.925 euros (9.580 euros en 2021).

11. Provisiones y contingencias

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

12. Información sobre Medioambiente

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

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

13. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas a 31 de diciembre corresponden, por un lado, a los ingresos por los arrendamientos contratados por CLEMENT, S.A. por el local y cinco plazas de garaje sitos en C/ Santibáñez de Béjar y, por otro lado, a facturas emitidas por trabajos de reparación y conservación de inmuebles de la Sociedad así como a inversiones inmobiliarias en curso realizadas como consecuencia de la construcción de tres nuevos inmuebles en Madrid cuya ejecución material ha sido contratada a CLEMENT, S.A. con destino final el arrendamiento.

El importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos ha sido de 53.447 euros (51.058 euros en 2021).

El importe devengado por trabajos de reparación y conservación de inmuebles de la Sociedad ha ascendido a 0 euros (1.319 euros en 2021), mientras que el importe de las inversiones inmobiliarias por del contrato de construcción ha sido de 2.767.805 euros (3.744.269 euros en 2021).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un saldo acreedor de 742.297 euros en concepto de facturas pendientes de recibir (a 31 de diciembre de 2021 no presentaba saldo acreedor ni deudor).

Con fecha 18 de Julio de 2022 ARRIENDA firmó un contrato de póliza de crédito con CLEMENT, S.A. en el que CLEMENT, S.A. otorga una línea de crédito a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. por una cantidad máxima de 12 millones de euros mediante libres disposiciones con el fin de financiar sus actividades empresariales. La línea de crédito se concede por un plazo de 15 años prorrogable por un plazo adicional de 5 años y devenga un interés fijo del 2,5% con carácter anual sobre el importe del crédito dispuesto.

A 31 de diciembre de 2022 arroja un saldo de 1.842.503 euros de los cuales 1.834.999 euros corresponden a capital y 7.504 euros al interés devengado en el ejercicio 2022.

14. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos durante el ejercicio a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2021).

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

La Sociedad tiene contratado un Seguro de Responsabilidad Civil de los Administradores cuya prima en 2022 ascendió a 2.821 euros (2.821 euros en 2021).



15. Otra información

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

Categoría	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados Superiores	4	-	4	4	-	4
Titulados Medios	1	-	1	1	-	1
Oficiales Administrativos	0	-	0	0	-	0
Total	5	-	5	5	-	5

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

16. Hechos posteriores al cierre

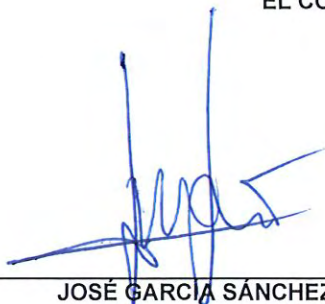
Como hecho posterior al cierre, significar que el saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 derivado del contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a la actividad hotelera, ha sido pagado por la entidad gestora arrendataria de dichos inmuebles.

Aparte de este hecho, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

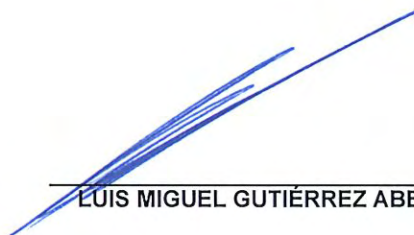
El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2023, formula las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, numeradas de la 1 a la 31, sin contar con la diligencia de firma, y el informe de gestión de dicho ejercicio, numerado de la 33 a la 35, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Madrid, 31 de marzo de 2023

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ



LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022
FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES

Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

En 2022 la cifra de negocio de la Sociedad aumentó un 23% principalmente por el importe del canon variable facturado al inquilino que gestiona los dos inmuebles destinados a esta actividad y que tras dos años volvió a niveles de actividad pre pandemia.

Adicionalmente los acuerdos de descuento aplicados temporalmente a algunos inquilinos han expirado en el ejercicio y salvo caso muy excepcional no serán renovados en el ejercicio siguiente.

Los gastos de explotación disminuyeron globalmente en un 10% principalmente por la regularización del porcentaje de prorrata de IVA que se llevó a gastos a finales de ejercicio y que fue menor que en el ejercicio anterior.

Los activos de la Sociedad no han mostrado indicios de deterioro en el ejercicio 2022 por lo que no se ha registrado ningún importe en esta partida, al contrario del ejercicio 2021 cuyos resultados fueron impactados positivamente por la reversión del deterioro de 692.069 euros del valor de un terreno de uso hotelero dotado en el ejercicio 2020.

Todas estas circunstancias han hecho que el resultado antes de impuestos de la Sociedad haya disminuido en 172.287 euros, si bien cabe mencionar que la parte recurrente de la actividad de la empresa ha aumentado en medio millón en el ejercicio lo que atestigua una completa vuelta a la normalidad de la actividad de la Sociedad.

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

CONCEPTOS	2022	2021	VARIACIÓN
Ingresos de Explotación	2.518.568,21	2.049.823,54	468.744,67
Otros ingresos de explotación	78.420,71	73.345,75	5.074,96
Gastos de personal	-82.685,70	-77.201,36	-5.484,34
Otros gastos de explotación	-584.586,80	-646.993,20	62.406,40
Dotación amortización	-372.250,71	-375.394,91	3.144,2
Deterioros y Otros resultados	30.688,38	728.878,82	-698.190,44
Resultado de explotación	1.588.154,09	1.752.458,64	-164.304,55
Resultado financiero	-93.102,78	-85.120,70	-7.982,08
Resultado antes de impuestos	1.495.051,31	1.667.337,94	-172.286,63
Impuesto sobre beneficios.	-25.010,07	0	-25.010,07
Resultado del ejercicio	1.470.041,24	1.667.337,94	-197.296,70



Perspectivas para el año 2023 y siguientes

La cifra de negocios de 2023 crecerá ligeramente en el primer semestre del año en base a los contratos vigentes a final del ejercicio 2022 a los que se incrementará el IPC general para contratos vinculados con actividades empresariales y un máximo de 2% al segmento residencial.

En relación al canon variable vinculado a la actividad hostelera se prevé un incremento entorno al 5% por la recuperación completa de la cifra de negocios en niveles de pre pandemia.

En la segunda parte del ejercicio se iniciará la comercialización de un edificio de oficinas en el distrito de Barajas que supondrá un incremento de las rentas por alquiler en el ejercicio y que se materializará completamente en el ejercicio 2024.

En relación a los dos nuevos edificios en construcción, se prevé la comercialización del edificio de 44 viviendas con trasteros y plazas de garaje en el primer trimestre de 2024 y la puesta en funcionamiento de un tercer hotel en el primer trimestre de 2025.

Instrumentos Financieros

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022, tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad y una línea de crédito con la empresa CLEMENT, S.A.

El endeudamiento global de la Sociedad asciende al 23,14% sobre el total del Activo (21,71% a 31 de diciembre de 2021), por lo que consideramos que no existe riesgo financiero para la Sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

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

Al estar acogida al régimen especial SOCIMI, la Sociedad tiene que repartir anualmente dividendos por un importe no inferior al 80% de los beneficios. A la fecha de elaboración del presente informe la Sociedad cuenta con suficientes activos líquidos para afrontar el pago de estos dividendos sin verse afectada su liquidez.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual tendrá un impacto negativo en el resultado financiero y los flujos de caja a partir del segundo semestre de 2023, ya que la mayoría de las deudas con entidades de crédito están referenciadas a un tipo de interés variable.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

Adquisición de acciones propias

La Sociedad posee 47.454 acciones propias por un importe de adquisición de 121.040 euros a 31 de diciembre de 2022 (50.296 acciones propias por importe de 129.109 euros a 31 de diciembre de 2021).

Hechos posteriores al cierre

Como hecho posterior al cierre, significar que el saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 derivado del contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a la actividad hotelera, ha sido pagado por la entidad gestora arrendataria de dichos inmuebles.

Aparte de este hecho, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2022.

Periodo medio de pago a proveedores

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 7 de la Memoria de las Cuentas Anuales.

Medio ambiente

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

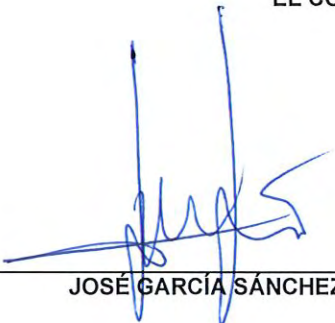
Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Información sobre el personal

El número medio empleados durante el ejercicio 2022 ha sido de 5 personas. La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 15.

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

Madrid, 31 de marzo de 2023
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ



LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.



INFORMACIÓN FINANCIERA EJERCICIO 2022

3. Informe sobre Estructura Organizativa
y Sistema de Control Interno

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION FINANCIERA

El presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A. (en adelante ARRIENDA) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad tiene como Emisor en el mercado BME Growth.

Estos mecanismos se encuentran plenamente consolidados desde el inicio de actividad de la Sociedad.

a).- Estructura de gobierno.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

La composición actual del Consejo es de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. José García Sánchez (Presidente y Consejero Delegado Solidario)
- D. Luis Miguel Gutiérrez Abella (Secretario y Consejero Delegado Solidario)
- D. Víctor García Rodríguez (Vocal y Consejero Delegado Solidario)
- D. Juan Francisco García Muñoz (Vocal y Consejero Delegado Solidario)

El Consejo de Administración realiza, entre otras funciones, toda la actividad de supervisión de la información financiera.

A efectos organizativos, se identifican las siguientes áreas principales:

- Área operativa
- Área jurídica
- Área financiera
- Comunicaciones al mercado y página web

A continuación se exponen los procedimientos de actuación en cada una de dichas áreas.

b).- Área operativa.

La actividad operativa de la compañía se puede segmentar en dos ramas diferenciadas:

b.1. Gestión de activos.

La Sociedad lleva la gestión de la cartera inmobiliaria existente directamente a través de los propios Consejeros Delegados, que se apoyan en su tarea en personal administrativo que se ocupa de la gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del property manager -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas,...-), y de las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes, comercialización de los activos vacíos,...).

Se sigue en esta actividad una estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a medio/largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física y bajo nivel de rotación.



La política de nuevos contratos de arrendamientos de Arrienda Rental Properties Socimi, S.A se basa en la selección de inquilinos con solvencia económica que le proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente.

Concretamente, se llevan a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino:

- (i) Cuando el nivel de solvencia acreditado lo aconseja, comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.
- (ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta mensual no asciende a un ratio superior al 50% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 1.000 euros y al 60% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:
 - a. Última declaración de la Renta presentada y, en su caso, 3 últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.
 - b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.
 - c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.
 - d. De estar dado de alta en régimen de autónomos, Documento de ingreso o devolución de la declaración del "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas" (modelo 100), así como el "Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación" (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.
 - e. Necesidad de avales cuando el nivel de solvencia del inquilino lo aconseja.

b.2. Adquisiciones.

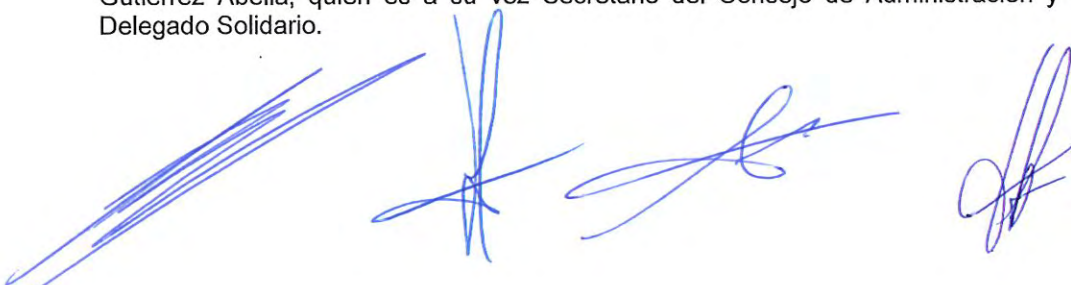
La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por miembros con amplia experiencia profesional en la compra de suelo, gestión del mismo hasta la construcción, y su comercialización y postventa; compra de inmuebles en España y la gestión de empresas inmobiliarias. Dichos miembros, son los responsables de identificar potenciales inversiones inmobiliarias a realizar por parte de la Sociedad.

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

- 1.1) Consejo de Administración, que es quien analiza las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide si las compras son llevadas a cabo o no.
- 1.2) Letrado asesor y responsable del Área Jurídica: interviene en el asesoramiento legal de la operación.
- 1.3) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

c) Área jurídica.

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en el asesoramiento legal que presta D. Luis Miguel Gutiérrez Abella, quien es a su vez Secretario del Consejo de Administración y Consejero Delegado Solidario.



Existe una comunicación constante entre el responsable del área jurídica y el Consejo de Administración con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Compañía.

d) Área financiera.

La contabilidad de la Compañía es supervisada directamente por el Director Financiero de la compañía y Consejero Delegado Solidario Don José García Sánchez.

Trimestralmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. Estos estados financieros trimestrales son revisados por el Consejo de Administración.

Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa de BME Growth.

e) Comunicaciones al Mercado y Página web.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, que revisarán su contenido y autorizarán la publicación.

Será el Presidente del Consejo de Administración, y en su imposibilidad el Secretario, quienes ejerzan de portavoces de la compañía en todo caso. A su vez, podrán servirse de otros consejeros o de asesores externos para preparar la documentación y comunicaciones.

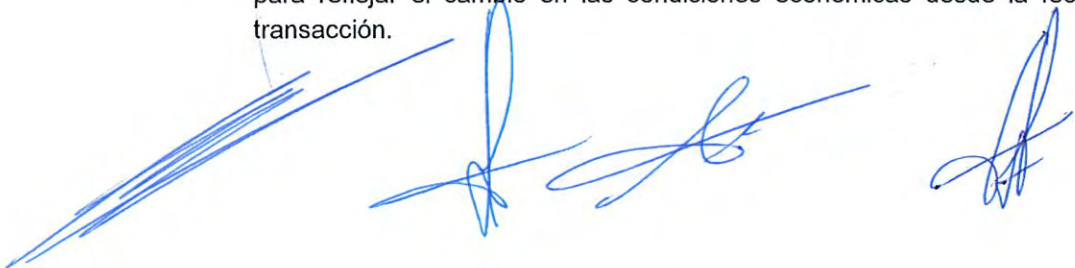
EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiéndose como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Entre los riesgos más relevantes para ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.



- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
 - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
 - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
 - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
 - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
 - Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 24 de marzo de 2023
ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a long, sweeping horizontal stroke. The middle signature is more complex, with several loops and a long horizontal tail. The signature on the right is a shorter, more compact scribble.