

En Barcelona, a 28 de abril de 2023,

URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante "BME Growth") pone en su conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:**

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión.
- Informe de auditoría correspondientes a las Cuentas Anuales individuales del Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

**Don Alejandro Ibáñez Pérez**  
**Secretario no miembro del Consejo de Administración**  
**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI SA**

**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales consolidadas  
e informe de gestión consolidado  
al 31 de diciembre de 2022

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España (véase nota 2 de la memoria consolidada).

### 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias (véase notas 4.4 y 8 de la memoria consolidada)*

El Grupo tiene clasificado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto activos con un valor neto contable de 67.236 miles de euros que representa el 93,53% del total del activo. El Grupo, de acuerdo con la NIC 40, aplica al cierre de cada ejercicio el valor razonable (véase nota 4.4) y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 591 miles de euros (véase nota 8). El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se determina en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.4 y 8 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores asumen determinadas hipótesis que son relevantes, por lo que el grado de incertidumbre de estas en el cálculo del valor de mercado, así como el grado de las estimaciones en los métodos de valoración aplicados, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia del experto, de su capacidad e independencia, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio:
  - ✓ Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y que esta metodología es adecuada a efectos de valoración a efectos de la valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - ✓ Conversaciones con el experto independiente en relación con las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración.
  - ✓ Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
  - ✓ Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias.
- Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 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 consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

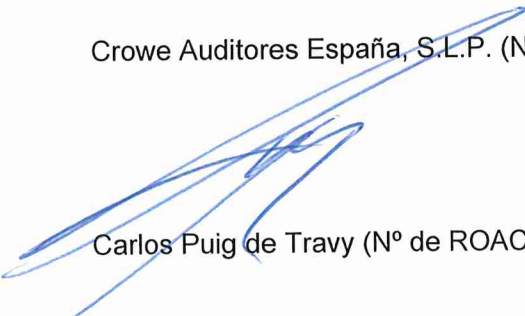
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

14 de abril de 2023



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REPTA



003929320



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
al 31 de diciembre de 2022 elaboradas  
conforme a las Normas Internacionales de  
Información Financiera (NIIF) adoptadas por  
la Unión Europea e Informe de Gestión  
consolidado, junto con el Informe de  
auditoría independiente.



003929321

CLASE 8.<sup>a</sup>

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes

**Balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en euros)

| <b>Activo</b>  |                     |                             |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | Notas de la memoria | 31-12-2022                  | 31-12-2021                  |
| <b>Activo no corriente</b>                                   |                     |                             |                             |
| Inmovilizado intangible                                      | 6                   | -                           | 786,64                      |
| Otro inmovilizado intangible                                 |                     |                             |                             |
| Inmovilizado material  | 7                   | 18.083,78                   | 21.842,11                   |
| Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material         |                     |                             |                             |
| Derechos de uso sobre bienes en alquiler                     | 9                   | 163.836,03                  | 14.603,93                   |
| Inversiones inmobiliarias                                    | 8                   |                             |                             |
| Terrenos y construcciones                                    |                     | 67.064.948,99               | 74.087.618,33               |
| Inversiones en curso y anticipos                             |                     | 170.993,57                  | 147.940,34                  |
|  |                     | <u>67.235.942,56</u>        | <u>74.235.558,67</u>        |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo  | 10.1 ; 15           | 33.000,00                   | 33.000,00                   |
| Inversiones financieras a largo plazo                        | 10.1                | 604.789,00                  | 576.816,02                  |
|  |                     | <u>68.055.651,37</u>        | <u>74.882.607,37</u>        |
| <b>Activo corriente</b>                                      |                     |                             |                             |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                |                     |                             |                             |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios              | 10.1                | 47.856,01                   | 214.453,77                  |
| Deudores varios  | 10.1                | 144.090,54                  | 77.845,14                   |
| Personal   | 10.1                | 30.495,83                   | 9.898,33                    |
| Otros deudores   | 12.1                | 36.261,23                   | 29.295,66                   |
|  |                     | <u>258.703,61</u>           | <u>331.492,90</u>           |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo. | 10 ; 15             | 1.955.397,85                | -                           |
| Inversiones financieras a corto plazo                        | 10.1                | 137,22                      | 137,22                      |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes               | 10.1                | 1.619.304,13                | 836.534,51                  |
|  |                     | <u>3.833.542,81</u>         | <u>1.168.164,63</u>         |
| <b>Total Activo</b>  |                     | <u><b>71.889.194,18</b></u> | <u><b>76.050.772,00</b></u> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929322

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes



Balance consolidado al 31 de de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y pasivo

|   | Nota de la memoria | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Patrimonio neto</b>  |                    |                      |                      |
| <b>Fondos propios</b>   |                    |                      |                      |
| Capital   | 11                 | 5.309.298,96         | 5.309.298,96         |
| Prima de emisión  | 11                 | 1.721.490,00         | 1.721.490,00         |
| Reservas y resultados de ejercicios anteriores                | 11                 | 8.928.241,32         | 9.604.674,63         |
| Resultados de ejercicios anteriores                           |                    |                      |                      |
| Reservas en sociedades consolidadas                           | 11                 | 16.246.367,39        | 14.863.667,62        |
| Acciones en patrimonio propias                                | 11                 | (150.005,39)         | (150.005,39)         |
| Otras aportaciones de socios                                  | 11                 | 3.500.000,00         | 22.677.925,52        |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante     | 12                 | (1.475.395,23)       | 706.266,46           |
| Pérdidas y ganancias consolidadas                             |                    |                      |                      |
|   |                    | <u>34.079.997,05</u> | <u>54.733.317,80</u> |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                    |                    |                      |                      |
| Acreeedores por arrendamiento a largo plazo                   | 9; 10.2            | 124.339,95           | 7.038,08             |
| Deudas a largo plazo  | 10.2               | 14.590.154,54        | 16.320.276,17        |
| Deudas con entidades de crédito                               |                    | 21.262.707,66        | 1.977.461,57         |
| Otros pasivos financieros                                     | 15                 | 35.852.862,20        | 18.297.737,74        |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo. | 10.2; 15           | 226.139,27           | 1.704.333,34         |
| Otras deudas.   |                    |                      |                      |
|   |                    | <u>36.203.341,42</u> | <u>20.009.109,16</u> |
| <b>Pasivo corriente</b>                                       |                    |                      |                      |
| Acreeedores por arrendamiento a corto plazo                   | 9                  | 39.496,08            | 7.565,85             |
| Deudas a corto plazo  | 10.2               | 1.004.503,40         | 1.021.159,30         |
| Deudas con entidades de crédito                               |                    | 82.903,04            | 18.185,20            |
| Otros pasivos financieros                                     |                    | 1.087.406,44         | 1.039.344,50         |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar               | 10.2               | 35.775,86            | 24.244,34            |
| Proveedores   |                    | 428.828,27           | 213.541,29           |
| Otros acreedores  | 12.1               | 464.604,13           | 237.785,63           |
| Periodificaciones a corto plazo                               |                    | 14.349,06            | 23.649,06            |
|   |                    | <u>1.605.855,71</u>  | <u>1.308.345,04</u>  |
| <b>Total Patrimonio neto y Pasivo</b>                         |                    | <u>71.889.194,18</u> | <u>76.050.772,00</u> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este balance consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022



003929323

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



**Cuenta de resultados consolidada correspondiente al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en euros)

|   | Notas de la memoria | 31-12-2022                                   | 31-12-2021                                   |
|---|---------------------|--|--|
| <b>Operaciones continuadas</b>  |                     |  |  |
| Importe neto de la cifra de negocios<br>Prestaciones de servicios   | 8 ; 9 ; 13          | 2.858.345,08                                 | 3.039.069,29                                 |
| Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias   | 8 ; 13              | (591.108,36)                                 | 14.532,09                                    |
| Otros ingresos de explotación<br>Ingresos accesorios y otros de gestión corriente   |                     | 12.914,88                                    | 2.484,32                                     |
| Gastos de personal<br>Sueldos, salarios y asimilados<br>Cargas sociales   | 13                  | (377.756,91)<br>(108.002,87)<br>(485.759,78) | (436.247,02)<br>(116.202,88)<br>(552.449,90) |
| Otros gastos de explotación<br>Otros gastos de gestión corriente  |                     | (2.383.996,63)                               | (1.900.945,59)                               |
| Amortización del inmovilizado   | 6 ; 7               | (4.544,97)                                   | (13.160,88)                                  |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado<br>Deterioros y pérdidas<br>Resultados por enajenaciones y otras | 8                   | (285.461,25)<br>(193.081,07)<br>(478.542,32) | -<br>431.876,52<br>431.876,52                |
| Otros resultados  |                     | (5.207,75)                                   | 60.156,29                                    |
| <b>Resultado de explotación</b>   |                     | <b>(1.077.899,85)</b>                        | <b>1.081.562,14</b>                          |
| Ingresos financieros<br>De valores negociables y otros instrumentos financieros   |                     | 45,92  | 21,54  |
| Gastos financieros  | 9.2                 | (397.541,30)                                 | (342.860,65)                                 |
| <b>Resultado financiero</b>   |                     | <b>(397.495,38)</b>                          | <b>(342.839,11)</b>                          |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>   |                     | <b>(1.475.395,23)</b>                        | <b>738.723,03</b>                            |
| 22. Impuestos sobre beneficios  |                     | -  | (32.456,57)                                  |
| <b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas</b>  |                     | <b>(1.475.395,23)</b>                        | <b>706.266,46</b>                            |
| <b>Resultado consolidado del periodo</b>  | 12                  | <b>(1.475.395,23)</b>                        | <b>706.266,46</b>                            |
| <b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>  |                     | <b>(1.475.395,23)</b>                        | <b>706.266,46</b>                            |
| <b>Resultado atribuido a socios externos</b>  |                     | -  | -  |
| <b>Ganancias por acción básicas y diluidas</b>  | 11                  | <b>(0,28)</b>                                | <b>0,13</b>                                  |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de este cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022

CLASE 8.<sup>a</sup>

003929324

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes



Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Estado del resultado global consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

|   | (Euros)               |                     |
|---|-----------------------|---------------------|
|   | Saldo al 31-12-2022   | Saldo al 31-12-2021 |
| A) Resultado consolidado del periodo  | (1.475.395,23)        | 706.266,46          |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado             | -                     | -                   |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado | -                     | -                   |
| Transferencias a la cuenta de resultados consolidada                                | -                     | -                   |
| C) Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada                       | -                     | -                   |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>                 | <b>(1.475.395,23)</b> | <b>706.266,46</b>   |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante                       | (1.475.395,23)        | 706.266,46          |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a Socios Externos                             | -                     | -                   |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada y en el Anexo I son parte integrante de este estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

|  | (Euros)             |                     |                     |                                     |                                     |                              |                         |                      |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|
|  | Capital Escriturado | Prima de emisión    | Acciones propias    | Reservas en sociedades consolidadas | Resultados de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio | Total                |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>                       | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b> | <b>19.115.921,38</b>                | <b>12.278.948,20</b>                | <b>22.677.925,52</b>         | <b>(6.879.957,33)</b>   | <b>54.073.621,34</b> |
| I. Ajustes por cambios de criterio contable            | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| II. Ajuste de errores                                  | -                   | -                   | -                   | -                                   | (46.570,00)                         | -                            | -                       | (46.570,00)          |
| <b>INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>                       | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b> | <b>19.115.921,38</b>                | <b>12.232.378,20</b>                | <b>22.677.925,52</b>         | <b>(6.879.957,33)</b>   | <b>54.027.051,34</b> |
| I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | 735.830,34              | 735.830,34           |
| II. Operaciones con socios o propietarios              | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto             | -                   | -                   | -                   | (4.252.253,76)                      | (2.627.703,57)                      | -                            | 6.879.957,33            | -                    |
| 2. Otras variaciones                                   | -                   | -                   | -                   | (4.252.253,76)                      | (2.627.703,57)                      | -                            | 6.879.957,33            | -                    |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>                       | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b> | <b>14.863.667,62</b>                | <b>9.604.674,63</b>                 | <b>22.677.925,52</b>         | <b>735.830,34</b>       | <b>54.762.881,68</b> |
| I. Ajustes por cambios de criterio contable            | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | (29.563,88)             | (29.563,88)          |
| II. Ajuste de errores                                  | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| <b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>             | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b> | <b>14.863.667,62</b>                | <b>9.604.674,63</b>                 | <b>22.677.925,52</b>         | <b>706.266,46</b>       | <b>54.733.317,80</b> |
| I. Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | -                            | (1.475.395,23)          | (1.475.395,23)       |
| II. Operaciones con socios o propietarios              | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | (19.177.925,52)              | -                       | (19.177.925,52)      |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios         | -                   | -                   | -                   | -                                   | -                                   | (19.177.925,52)              | -                       | (19.177.925,52)      |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto             | -                   | -                   | -                   | 1.382.699,77                        | (676.433,31)                        | -                            | (706.266,46)            | -                    |
| 2. Otras variaciones                                   | -                   | -                   | -                   | 1.382.699,77                        | (676.433,31)                        | -                            | (706.266,46)            | -                    |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>                       | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b> | <b>16.246.367,39</b>                | <b>8.928.241,32</b>                 | <b>3.500.000,00</b>          | <b>(1.475.395,23)</b>   | <b>34.079.997,05</b> |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929325

Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes



Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

|   | Notas | (Euros)        |              |
|---|-------|----------------|--------------|
|   |       | 31/12/2022     | 31-12-2021   |
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                    |       |                |              |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos                                     | 13    | (1.475.395,23) | 738.723,03   |
| 2. Ajustes del resultado  |       | 1.207.807,30   | 94.393,62    |
| a) Amortización del inmovilizado (+)  | 6 ; 7 | 4.544,97       | 13.160,88    |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                   |       | 21.531,60      | 234.546,78   |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)                    |       | 193.081,07     | (431.876,52) |
| h) Gastos financieros (+)   | 10.2  | 397.541,30     | 342.860,65   |
| k) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (+/-)           | 8     | 591.108,36     | 14.532,09    |
| l) Otros ingresos y gastos (+/-)  |       | -              | (78.830,26)  |
| 3. Cambios en el capital corriente  |       | 560.896,04     | (189.661,23) |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)  | 10.1  | 304.262,37     | (234.052,96) |
| c) Otros activos corrientes (+/-)   |       | 289.982,73     | 53.509,47    |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                                       | 10.2  | (33.349,06)    | (33.958,41)  |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)   |       | -              | 24.840,67    |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación                     |       | (337.496,34)   | (313.296,77) |
| a) Pagos de intereses (-)   |       | (305.039,77)   | (313.296,77) |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)                              |       | (32.456,57)    | -            |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)        |       | (44.188,23)    | 330.158,65   |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                      |       |                |              |
| 6. Pagos por inversiones (-)  |       | (2.197.156,49) | (558.126,05) |
| a) Empresas del grupo y asociadas   |       | (1.955.397,85) | -            |
| d) Inversiones Inmobiliarias  | 8     | (213.785,66)   | (436.526,56) |
| e) Otros activos financieros  | 10.1  | (27.972,98)    | (121.599,49) |
| 7. Cobros por desinversiones (+)  |       | 6.145.500,00   | 960.772,00   |
| d) Inversiones Inmobiliarias  | 8     | 6.145.500,00   | 960.772,00   |
| e) Otros activos financieros  |       | -              | -            |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)                       |       | 3.948.343,51   | 402.645,95   |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                   |       |                |              |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero                          |       | (3.121.385,66) | (472.553,55) |
| a) Emisión:   |       | 1.007.501,27   | 455.882,59   |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+)  | 10.2  | 777.959,00     | 43.780,01    |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                                  |       | 57.503,86      | -            |
| 4. Otras deudas (+)   |       | 172.038,41     | 412.102,58   |
| b) Devolución y amortización de:  |       | (4.128.886,93) | (928.436,14) |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)  | 10.2  | (2.500.687,47) | (810.533,49) |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)                                  |       | (1.628.199,46) | -            |
| 4. Otras deudas   |       | -              | (117.902,65) |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio     |       | -              | -            |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)          |       | (3.121.385,66) | (472.553,55) |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b> |       | 782.769,62     | 260.251,05   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                 | 10    | 836.534,51     | 576.283,46   |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                    |       | 1.619.304,13   | 836.534,51   |

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.



003929326

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### Nota 1. Información general y actividad del grupo

---

Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad o la “Sociedad Dominante”) es la Sociedad Dominante de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, que integra a diversas sociedades con una gestión y accionariado comunes.

La Sociedad Dominante, es una Sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Trafalgar, número 6, 1o, oficina 13, Barcelona.

La Sociedad Urban View Development Spain SOCIMI, S.A., es dominante del grupo Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. (en adelante Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la Nota 3.

La Sociedad Dominante tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.



003929327

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.

Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles en alquiler.

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las sociedades dependientes solicitaron a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario entre junio y octubre de 2018.

### **Régimen regulatorio SOCIMI**

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

#### **(1) Obligación de objeto social:**

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929328

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

(2) Obligación de inversión:

2.1 Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

(3) Obligación de negociación en mercado regulado:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

Con fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil – MAB (actualmente denominado BME Growth) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 25 de enero de 2019, inclusive, los valores emitidos por el Grupo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929329

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

**(4) Obligación de distribución del resultado:**

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 4.1 De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), el 80% del beneficio obtenido en el ejercicio debe ser distribuido.
- 4.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- 4.3 Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- 4.4 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 la Ley 11/2009.

**(5) Obligación de información:**

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

**(6) Capital mínimo:**

El capital suscrito mínimo se establece en 5 millones. Con fecha 31 de diciembre de 2022, el capital suscrito de la Sociedad Dominante asciende a 5.309.298,96 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 12).

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929330

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de 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 ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de la distribución del dividendo.

La Sociedad Urban View Development Spain Socimi, S.A. es la sociedad Dominante, y presenta las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2022, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2021.

### **Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

#### **2.1. Bases de presentación.**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, que han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2022, que han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929331

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las consolidadas de Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021, formuladas por el Consejo de Administración, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022.

### 2.2. Marco normativo.

El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- La circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity”.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### 2.2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:

- Modificaciones NIC 16 “Inmovilizado material -importes percibidos antes del uso previsto”, NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual” y NIC 37 “Contratos de carácter oneroso -costes de cumplimiento de un contrato”.
- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIC 41 “Agricultura”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929332

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

### 2.2.2. Las normas, modificaciones e interpretaciones que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea se detallan a continuación:

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIFF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”
- NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”)

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas. Si alguna de las normas citadas fuera adoptada por la UE, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

El Consejo de Administración considera que la aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

### **2.3. Imagen fiel.**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de las situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022.

### **2.4. Moneda funcional.**

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929333

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**2.5. Comparación de la información.**

De acuerdo con lo establecido en las NIIF sobre “Información Financiera” adoptadas por la Unión Europea, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante presenta, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 31 de diciembre de 2022, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2021. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, se presentan las correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.

**2.6. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio acabado a 31 de diciembre de 2022:

1. El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y para ello obtiene valoraciones de expertos independientes que se efectúan de acuerdo con el método RICS (véase nota 8).
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929334

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Uso de estimaciones:

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo mayor en las presentes cuentas anuales consolidadas son los cálculos del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022.

**2.7. Activos y pasivos contingentes.**

A 31 de diciembre de 2022 no existen ni activos ni pasivos contingentes significativos del Grupo de sociedades.

**2.8. Correcciones de errores contables.**

En el presente ejercicio se han realizado una serie de corrección de errores con efectos en el ejercicio 2021 y 2020, y que a continuación se detallan:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS DEL PATRIMONIO



003929335

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
 y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

**Ejercicio 2021**

|   | (Euros)                          |  |                    |
|---|----------------------------------|--|--------------------|
|   | Cuentas<br>anuales<br>31-12-2021 | Cifras<br>comparativas en los<br>cuentas anuales | Diferencia         |
| <b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u></b>                    |                                  |  |                    |
| <b>Fondos propios</b>                                     |                                  |  |                    |
| Reservas y resultados de ejercicios anteriores            |                                  |  |                    |
| Reservas no distribuibles                                 | 9.182,89                         | -  | (9.182,89)         |
| Resultados de ejercicios anteriores                       | <u>9.642.061,74</u>              | <u>9.604.674,63</u>                              | <u>(37.387,11)</u> |
|   | 9.651.244,63                     | 9.604.674,63                                     | (46.570,00)        |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante |                                  |  |                    |
| Pérdidas y ganancias consolidadas                         | 735.830,34                       | 706.266,46                                       | (29.563,88)        |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                |                                  |  |                    |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo   | 1.628.199,46                     | 1.704.333,34                                     | 76.133,88          |
|   | <u>12.015.274,43</u>             | <u>12.015.274,43</u>                             | <u>0,00</u>        |
| <b><u>CUENTA DE RESULTADOS</u></b>                        |                                  |  |                    |
| Gastos financieros  |                                  |  |                    |
| b) Por deudas con terceros                                | (372.424,53)                     | (342.860,65)                                     | 29.563,88          |
|   | <u>(372.424,53)</u>              | <u>(342.860,65)</u>                              | <u>29.563,88</u>   |

**Ejercicio 2020**

|   | (Euros)                          |  |                    |
|---|----------------------------------|--|--------------------|
|   | Cuentas<br>anuales<br>31-12-2020 | Cifras<br>comparativas en los<br>cuentas anuales | Diferencia         |
| <b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u></b>                    |                                  |  |                    |
| <b>Fondos propios</b>                                     |                                  |  |                    |
| Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante |                                  |  |                    |
| Pérdidas y ganancias consolidadas                         | (6.879.957,33)                   | (6.926.527,33)                                   | (46.570,00)        |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                |                                  |  |                    |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo   | 1.628.199,46                     | 1.674.769,46                                     | 46.570,00          |
|   | <u>(5.251.757,87)</u>            | <u>(5.251.757,87)</u>                            | <u>-</u>           |
| <b><u>CUENTA DE RESULTADOS</u></b>                        |                                  |  |                    |
| Gastos financieros  |                                  |  |                    |
| b) Por deudas con terceros                                | (333.951,62)                     | (380.521,62)                                     | (46.570,00)        |
|   | <u>(333.951,62)</u>              | <u>(380.521,62)</u>                              | <u>(46.570,00)</u> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929336

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

A la Sociedad Dominante le tiene concedido un préstamo su accionista mayoritario Urban View Socimi LP, el cual devenga un tipo del interés fijo del 2% anual. La Dirección de la Sociedad ha procedido a realizar un recálculo de los intereses correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, obteniendo unas diferencias de mayor gasto financiero por importe de 29.563,88 euros y 46.570,00 euros, respectivamente, procediéndose en el presente ejercicio a su corrección.

### 2.9. Estacionalidad de las transacciones del Grupo.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un mercado de carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

### 2.10. Estado de flujos de efectivo consolidado.

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteración en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos fijos y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

El estado de flujos de efectivo consolidado se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Grupo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929337

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**2.11. Principio de empresa en funcionamiento.**

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión del Grupo tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, 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. El Grupo tiene un Patrimonio Neto positivo (47,41% sobre el total pasivo) y un fondo de maniobra positivo (2.227.687,10 euros).

**2.12. Importancia relativa.**

El Grupo aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

**2.13. Información financiera por segmentos.**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo de Sociedades, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas (y en su caso, con su correspondiente parking), situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo de Sociedades configura un único segmento operativo de negocio. Únicamente posee siete locales comerciales que por su poca relevancia no configuran un segmento diferenciado de actividad.

**Nota 3. Principios de consolidación y variaciones del perímetro**

---

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que integran el perímetro de consolidación ha sido el siguiente:





003929338

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***3.1. Principios de consolidación.**

Las Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerce el poder sobre las actividades relevantes manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo, por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

Las entidades dependientes participadas por la Sociedad Dominante que han sido incluidas en el perímetro de consolidación son las que se detallan a continuación:

**Sociedades que forman el perímetro de consolidación**

| Sociedad  | Fecha de adquisición / constitución | Domicilio  | Actividad | Porcentaje de participación |           |         | (Euros)                        |
|---|-------------------------------------|--|-----------|-----------------------------|-----------|---------|--------------------------------|
|   |                                     |  |           | Directa                     | Indirecta | Total   | Valor neto de la participación |
| <b>Sociedades que consolidan por integración global</b> |                                     |  |           |                             |           |         |                                |
| • Pilmik Invest, S.L.U.                                 | 06/07/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.                     | 06/07/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Ladywort Multiservicios, S.L.U.                       | 06/07/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Malvarar Negocios, S.L.U.                             | 06/07/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Sunplex Cartera, S.L.U.                               | 19/06/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.                       | 19/06/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
| • Urban View Iberian Focus, S.L.U.                      | 04/10/2018                          | C/ Ortigosa número 14 piso 5º, puerta 2ª de Barcelona. | (1)       | 100,00%                     | -         | 100,00% | 3.000                          |
|   |                                     |  |           |                             |           |         | 21.000                         |

**Actividad:**

(1) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Todas las sociedades dependientes fueron adquiridas mediante compraventa de la totalidad de las participaciones durante el ejercicio 2018.

Todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes en los estados financieros de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas por el Grupo.

Las adquisiciones de negocios se registran siguiendo el método de adquisición, de forma que los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929339

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los socios minoritarios, en su caso, se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos.

La adquisición de las sociedades dependientes por parte de Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. no ha generado ni fondo de comercio de consolidación ni un ingreso en la cuenta de resultados consolidada por las diferencias negativas de consolidación por encontrarse las sociedades inactivas en el momento de la compra y únicamente tenían en su patrimonio neto el capital social. Dado que la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de participaciones de todas las sociedades dependientes, no existen socios minoritarios afectos al grupo.

### 3.2. Variaciones en el perímetro de consolidación

La Sociedad Dominante adquirió durante el ejercicio 2018 la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes que integran el Grupo consolidado detalladas en la Nota 3.1. Ni durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio anterior, el Grupo ha tenido variaciones en el perímetro de consolidación.

## Nota 4. Políticas contables y normas de registro y valoración

---

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las NIIF adoptadas, han sido las siguientes:

### 4.1. Inmovilizado intangible.

En este epígrafe se recogen las aplicaciones informáticas. Se contabilizan a su coste de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de un activo intangible se valoran como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la enajenación y el valor en libros del activo, y se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando el activo es dado de baja.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929340

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

**Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión del Grupo.

Su amortización se efectúa linealmente desde la fecha de activación y en función de su vida útil.

**4.2. Inmovilizado material.**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o al coste de producción, actualizados de acuerdo con la legislación en vigor.

El inmovilizado material se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, y empieza a depreciarse desde la fecha de su entrada en funcionamiento.

**4.3. Deterioro de valor de activos materiales e intangibles.**

En la fecha de cierre de ejercicio el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa por la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929341

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### 4.4. Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias comprenden casi en su totalidad viviendas y parkings y únicamente se poseen siete locales comerciales. Estos activos se mantienen principalmente para explotarlos en régimen de alquiler, o en su caso, una vez cubierto el periodo de permanencia exigido por la legislación para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fuera de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones publicada por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929342

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada a una calle o a más de una (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con estos gastos fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

### 4.5. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo únicamente tiene arrendamientos operativos.



003929343

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### Arrendamientos operativos.

#### *Contabilidad del arrendador.*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de estos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando concurren las condiciones pactadas en el contrato.

#### *Contabilidad del arrendatario.*

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren. Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

## 4.6. Instrumentos financieros.

### 1. Activos financieros.

Los **activos financieros** se reconocen en el balance consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

#### a) **Activos financieros a coste amortizado.**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929344

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En cuanto a la valoración posterior, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. El Grupo procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929345

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados consolidada. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar el Grupo.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

**b) Activos financieros a coste.** En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- b) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- c) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.





003929346

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INVERSIONES

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

- d) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- e) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

En cuanto a la valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan al Grupo como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929347

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados consolidada. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 2. Pasivos financieros.

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

#### a) Pasivos financieros a coste amortizado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929348

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

En cuanto a la valoración posterior, se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de resultados consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

### **4.7. Transacciones en moneda extranjera.**

La moneda de presentación del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Durante el período al que se refieren las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, no se han generado transacciones en moneda extranjera que puedan derivar en diferencias de cambio. Tampoco se realizaron durante el ejercicio anterior.

### **4.8. Impuesto sobre beneficios y diferidos.**

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Asimismo, las sociedades dependientes realizaron dicha comunicación a la Administración Tributaria de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI durante el ejercicio 2018.



003929349

CLASE 8.<sup>a</sup>

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2022, ni retenciones ni pagos a cuenta. La base imponible se calcula por la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de comprobar con las ventajas fiscales establecidas en la ley SOCIMI.

Ni al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo consolida fiscalmente.

### **Régimen general**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929350

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

### **Régimen SOCIMI**

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929351

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, y cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital y tributen, al tipo de gravamen del 10%.

En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De ser aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

### 4.9. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

El Grupo reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929352

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa sigue un 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 empresa 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 a 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, siguiendo 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) el Grupo cumple una 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.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929353

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

No obstante, pueden incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

### **Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

### **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

#### **4.10. Provisiones y contingencias.**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de estas cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929354

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las presentes cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

**4.11. Gastos de personal.**

- Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.
- Planes de pensiones.** El Grupo no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

**4.12. Transacciones con partes vinculadas.**

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

**4.13. Valor razonable.**

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesada y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929355

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Grupo utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer el Grupo para instrumentos financieros similares.

### **4.14. Ganancias por acción.**

El beneficio básico por acción se calcula dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El beneficio diluido por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.

### **4.15. Operaciones con partes vinculadas.**

Se realizan todas las operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que se considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 15).



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929356

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Nota 5. Gestión del riesgo financiero**

---

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

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en los Administradores de la Sociedad Dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas del Grupo.

A continuación, se indican los principales riesgos que impactan al Grupo de Sociedades:

**a) Riesgo de tipo de cambio.**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el anterior, por lo que este riesgo queda mitigado.

**b) Riesgo de tipo de interés.**

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.

El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 150 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929357

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**c) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, el Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

**d) Riesgo de liquidez.**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo de Sociedades mantiene diez préstamos hipotecarios por un importe total de 15.614.280,08 euros (17.081.802,23 euros en el ejercicio anterior) y un préstamo ICO por importe de 170.361,71 euros (235.681,14 euros en el ejercicio anterior), y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 1.619.304,13 euros (836.534,51 euros en el ejercicio anterior). De todas formas, el Grupo posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

**e) Riesgo fiscal.**

Tal y como se menciona en la Nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.



003929358

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***f) Riesgo de mercado.**

Otro de los riesgos a los que está expuesto el Grupo es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y las condiciones del arrendamiento, a través de una política activa con relación a la fluctuación de los precios del mercado inmobiliario.

**Nota 6. Inmovilizado intangible**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**Inmovilizado intangible - 2022**

| Descripción                 | (Euros)                 |                    |                         |  |   |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--|---|
|                             | Saldos al<br>31-12-2021 | Altas<br>2022      | Saldos al<br>31-12-2022 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2022 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2022 |
| • Aplicaciones informáticas | 9.887,27                | -                  | 9.887,27                | (9.887,27)                                 | -                                       |
| (Euros)                     |                         |                    |                         |  |   |
| Amortización acumulada      | Saldos al<br>31-12-2021 | Dotaciones<br>2022 | Saldos al<br>31-12-2022 |  |   |
| • Aplicaciones informáticas | 9.100,63                | 786,64             | 9.887,27                |  |   |



003929359

CLASE 8.<sup>a</sup>URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***Inmovilizado intangible - 2021**

| Descripción                 | (Euros)                 |                    |                         |  |   |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--|---|
|                             | Saldos al<br>31-12-2020 | Altas<br>2021      | Saldos al<br>31-12-2021 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2021 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2021 |
| • Aplicaciones informáticas | 9.887,27                | -                  | 9.887,27                | (9.100,63)                                 | 786,64                                  |
| (Euros)                     |                         |                    |                         |  |   |
| Amortización acumulada      | Saldos al<br>31-12-2020 | Dotaciones<br>2021 | Saldos al<br>31-12-2021 |  |   |
| • Aplicaciones informáticas | 6.628,80                | 2.471,83           | 9.100,63                |  |   |

El Grupo no ha registrado altas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2022 y 2021.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 786,64 euros (2.471,83 euros en el ejercicio 2021).

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2022 y 2021. Adicionalmente, el Al cierre del ejercicio 2022 el inmovilizado intangible del Grupo se encuentra totalmente amortizado. Para el cierre del ejercicio 2021 EL grupo no disponía de elementos intangibles totalmente amortizados.

El Grupo amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2022 y 2021 se detallan a continuación:

|                           | <u>% anual</u> |
|---------------------------|----------------|
| Aplicaciones informáticas | 25             |

**Nota 7. Inmovilizado material**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:



003929360

CLASE 8.<sup>a</sup>

8.03.1.1.1.1.1

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



**Inmovilizado material - 2022**

| Descripción                            | (Euros)                 |               |               |                         |  |   |
|--|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|--|---|
|  | Saldos al<br>31-12-2021 | Altas<br>2022 | Bajas<br>2022 | Saldos al<br>31-12-2022 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2022 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2022 |
| • Instalaciones técnicas               | 3.191,49                | -             | -             | 3.191,49                | (1.579,13)                                 | 1.612,36                                |
| • Otras instalaciones                  | 7.753,68                | -             | -             | 7.753,68                | (3.781,45)                                 | 3.972,23                                |
| • Mobiliario                           | 21.519,65               | -             | -             | 21.519,65               | (10.184,99)                                | 11.334,66                               |
| • Equipos para procesos de información | 28.871,16               | -             | -             | 28.871,16               | (28.871,16)                                | -                                       |
| • Otro inmovilizado material           | 2.247,84                | -             | -             | 2.247,84                | (1.083,31)                                 | 1.164,53                                |
|  | <u>63.583,82</u>        | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>63.583,82</u>        | <u>(45.500,04)</u>                         | <u>18.083,78</u>                        |

| Amortización acumulada                 | (Euros)                 |                    |               |                         |
|--|-------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|
|  | Saldos al<br>31-12-2021 | Dotaciones<br>2022 | Bajas<br>2022 | Saldos al<br>31-12-2022 |
| • Instalaciones técnicas               | 1.259,11                | 320,02             | -             | 1.579,13                |
| • Otras instalaciones                  | 3.003,95                | 777,50             | -             | 3.781,45                |
| • Mobiliario                           | 8.062,34                | 2.122,65           | -             | 10.184,99               |
| • Equipos para procesos de información | 28.558,42               | 312,74             | -             | 28.871,16               |
| • Otro inmovilizado material           | 857,89                  | 225,42             | -             | 1.083,31                |
|  | <u>41.741,71</u>        | <u>3.758,33</u>    | <u>-</u>      | <u>45.500,04</u>        |

**Inmovilizado material - 2021**

| Descripción                            | (Euros)                 |               |               |                         |  |   |
|--|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|--|---|
|  | Saldos al<br>31-12-2020 | Altas<br>2021 | Bajas<br>2021 | Saldos al<br>31-12-2021 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2021 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2021 |
| • Instalaciones técnicas               | 3.191,49                | -             | -             | 3.191,49                | (1.259,11)                                 | 1.932,38                                |
| • Otras instalaciones                  | 7.753,68                | -             | -             | 7.753,68                | (3.003,95)                                 | 4.749,73                                |
| • Mobiliario                           | 21.519,65               | -             | -             | 21.519,65               | (8.062,34)                                 | 13.457,31                               |
| • Equipos para procesos de información | 28.871,16               | -             | -             | 28.871,16               | (28.558,42)                                | 312,74                                  |
| • Otro inmovilizado material           | 2.247,84                | -             | -             | 2.247,84                | (857,89)                                   | 1.389,95                                |
|  | <u>63.583,82</u>        | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>63.583,82</u>        | <u>(41.741,71)</u>                         | <u>21.842,11</u>                        |

| Amortización acumulada                 | (Euros)                 |                    |               |                         |
|--|-------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|
|  | Saldos al<br>31-12-2020 | Dotaciones<br>2021 | Bajas<br>2021 | Saldos al<br>31-12-2021 |
| • Instalaciones técnicas               | 939,96                  | 319,15             | -             | 1.259,11                |
| • Otras instalaciones                  | 2.228,59                | 775,36             | -             | 3.003,95                |
| • Mobiliario                           | 5.910,38                | 2.151,96           | -             | 8.062,34                |
| • Equipos para procesos de información | 21.340,62               | 7.217,80           | -             | 28.558,42               |
| • Otro inmovilizado material           | 633,11                  | 224,78             | -             | 857,89                  |
|  | <u>31.052,66</u>        | <u>10.689,05</u>   | <u>-</u>      | <u>41.741,71</u>        |

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se han producido altas por inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2021 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 3.758,33 euros (10.689,05 euros en el ejercicio anterior).



003929361

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

El Grupo no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2022 ni 2021.

**Bienes totalmente amortizados.** El detalle de los bienes en uso totalmente amortizados del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

|                                      | (Euros)          |            |
|--------------------------------------|------------------|------------|
|                                      | 31-12-2022       | 31-12-2021 |
| Equipos para procesos de información | 28.871,16        | -          |
|                                      | <u>28.871,16</u> | <u>-</u>   |

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2022 y 2021 se detallan a continuación:

|  | <u>% anual</u> |
|--|----------------|
| Instalaciones técnicas y otras instalaciones | 10             |
| Mobiliario                                   | 10             |
| Equipos para procesos de información         | 25             |
| Otro inmovilizado material                   | 10             |

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Nota 8. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance consolidado y su correspondiente amortización acumulada han sido los siguientes:





003929362

CLASE 8ª

URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***Inversiones inmobiliarias - 31-12-2022**

| Descripción                                | (Euros)              |                   |                       |                     |                |                                   |  |                      |
|--|----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--|----------------------|
|  | Saldos al 31-12-2021 | Altas 2022        | Bajas 2022            | Regularización 2022 | Traspasos 2022 | Deterioro acumulado al 31-12-2022 | Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable | Saldos al 31-12-2022 |
| • Terrenos y bienes naturales              | 35.844.386,40        | 6.016,93          | (3.223.990,36)        | (482,10)            | (1.028,74)     | (211.546,50)                      | (350.611,35)   | 32.062.744,28        |
| • Construcciones                           | 38.397.764,58        | 180.662,40        | (3.114.590,71)        | 6.284,11            | 1.028,74       | (228.447,40)                      | (240.497,01)   | 35.002.204,71        |
| • Anticipos para inversiones inmobiliarias | 147.940,34           | 24.802,14         | -                     | (1.748,91)          | -              | -                                 | -  | 170.993,57           |
|  | <u>74.390.091,32</u> | <u>211.481,47</u> | <u>(6.338.581,07)</u> | <u>4.053,10</u>     | <u>-</u>       | <u>(439.993,90)</u>               | <u>(591.108,36)</u>                                  | <u>67.235.942,56</u> |

| Correcciones valorativas por deterioro acumuladas | (Euros)              |                     |                |                     |                      |
|---|----------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------------|
|   | Saldos al 31-12-2021 | Dotaciones 2022     | Traspasos 2022 | Regularización 2022 | Saldos al 31-12-2022 |
| • Terrenos y bienes naturales                     | (90.176,07)          | (121.370,43)        | -              | -                   | (211.546,50)         |
| • Construcciones                                  | (64.356,58)          | (164.090,82)        | -              | -                   | (228.447,40)         |
|   | <u>(154.532,65)</u>  | <u>(285.461,25)</u> | <u>-</u>       | <u>-</u>            | <u>(439.993,90)</u>  |

**Inversiones inmobiliarias - 31-12-2021**

| Descripción                                | (Euros)              |                   |                     |                     |                |                                   |  |                      |
|--|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--|----------------------|
|  | Saldos al 31-12-2020 | Altas 2021        | Bajas 2021          | Otros 2021          | Traspasos 2021 | Deterioro acumulado al 31-12-2021 | Ganancias/pérdidas neta de ajustes a valor razonable | Saldos al 31-12-2021 |
| • Terrenos y bienes naturales              | 36.341.289,63        | -                 | (296.664,90)        | (33.101,84)         | -              | (90.176,07)                       | (167.136,49)   | 35.754.210,33        |
| • Construcciones                           | 37.942.615,08        | 436.526,56        | (182.464,50)        | (41.751,77)         | 61.170,63      | (64.356,58)                       | 181.668,58   | 38.333.408,00        |
| • Anticipos para inversiones inmobiliarias | 262.260,61           | -                 | -                   | (53.149,64)         | (61.170,63)    | -                                 | -  | 147.940,34           |
|  | <u>74.546.165,32</u> | <u>436.526,56</u> | <u>(479.129,40)</u> | <u>(128.003,25)</u> | <u>-</u>       | <u>(154.532,65)</u>               | <u>14.532,09</u>                                     | <u>74.235.558,67</u> |

| Correcciones valorativas por deterioro acumuladas | (Euros)              |                 |                |            |                      |
|---|----------------------|-----------------|----------------|------------|----------------------|
|   | Saldos al 31-12-2020 | Dotaciones 2021 | Traspasos 2021 | Otros 2021 | Saldos al 31-12-2021 |
| • Terrenos y bienes naturales                     | (90.176,07)          | -               | -              | -          | (90.176,07)          |
| • Construcciones                                  | (64.356,58)          | -               | -              | -          | (64.356,58)          |
|   | <u>(154.532,65)</u>  | <u>-</u>        | <u>-</u>       | <u>-</u>   | <u>(154.532,65)</u>  |

Las altas del ejercicio 2022 se corresponden con la adquisición de dos plazas de parking y a las obras de mejoras realizadas en los inmuebles propiedad del Grupo. Las altas del ejercicio 2021 se correspondieron únicamente a obras de mejoras realizadas en los inmuebles propiedad del Grupo.

Las bajas del ejercicio corresponden a la enajenación de 37 apartamentos de la compañía, habiendo generado una pérdida de 193.081,07 euros registrados en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. Las bajas del ejercicio anterior se correspondieron a la enajenación de 6 apartamentos de la compañía, habiendo generado un beneficio de 431.876,52 registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
 INMOBILIARIA



003929363

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
 y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

El movimiento de “Otros” corresponde a regularizaciones de saldos de terrenos y construcciones que no se encontraban adecuadamente registrados y se han contabilizado en el presente ejercicio como otros gastos de explotación del ejercicio, y de anticipos para inversiones inmobiliarias que se ha procedido a su cancelación.

El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el ejercicio 2021 se produjeron enajenaciones de inversiones inmobiliarias, que no cumplían los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y cuyo resultado asociado a estas inversiones, por tanto, no se puede acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley. El resultado generado por estas inversiones sujeto al Impuesto sobre Sociedades ascendió a 129.826,29 euros (véase Nota 12.2).

Al 31 de diciembre de 2022 no hay ningún activo susceptible de derecho de tanteo por parte de la Àgencia de l’Habitatge de Catalunya.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo había entregado anticipos a proveedores de inmovilizado por importe de 170.993,57 euros (147.940,34 euros a cierre del ejercicio anterior) para realizar obras de mejora en los inmuebles en propiedad.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha firmado varios contratos de compraventa con pacto de arras penitenciales. El importe recibido por las arras penitenciales asciende a 58.942,84 euros (126.300,00 euros en el ejercicio anterior) y se encuentran registrados en la partida “Otros pasivos financieros” del balance consolidado adjunto. Las escrituras de compraventa se han formalizado antes de la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Ni a 31 de diciembre de 2022 ni al cierre del ejercicio anterior existían compromisos de compra.

***Inmuebles para arrendamiento.***

A continuación, mostramos un desglose por provincia de los inmuebles del Grupo de Sociedades y según su importancia de acuerdo con su valor razonable a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias - 31.12.2022

|                           | (Euros)                      |              |            |              |              |            |           |            |                |
|---------------------------|------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------|----------------|
|                           | Valor razonable a 31-12-2022 |              |            |              |              |            |           |            |                |
|                           | Barcelona                    | Tarragona    | Gerona     | Madrid       | Valencia     | Alicante   | Almería   | Málaga     | Islas Baleares |
| Inversiones Inmobiliarias | 45.828.258,47                | 3.905.711,49 | 439.587,86 | 9.557.106,17 | 1.904.405,09 | 338.632,25 | 93.108,36 | 464.440,47 | 4.533.698,83   |
| % Importancia             | 61,86%                       | 5,27%        | 0,59%      | 12,90%       | 2,57%        | 0,46%      | 0,13%     | 0,63%      | 6,12%          |



003929364

CLASE 8.<sup>a</sup>URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias - 31.12.2021

|                           | (Euros)                      |           |         |            |           |          |         |         |                |
|---------------------------|------------------------------|-----------|---------|------------|-----------|----------|---------|---------|----------------|
|                           | Valor razonable a 31-12-2021 |           |         |            |           |          |         |         |                |
|                           | Barcelona                    | Tarragona | Gerona  | Madrid     | Valencia  | Alicante | Almería | Málaga  | Islas Baleares |
| Inversiones Inmobiliarias | 49.259.764                   | 4.086.604 | 416.568 | 12.861.613 | 2.053.412 | 333.497  | 95.310  | 444.372 | 4.536.478      |
| % Importancia             | 66,49%                       | 5,52%     | 0,56%   | 17,36%     | 2,77%     | 0,45%    | 0,13%   | 0,60%   | 6,12%          |

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe de las pérdidas registradas en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 591.108,36 euros (14.532,09 euros de beneficio para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021). En el Anexo 1 se muestran las inversiones inmobiliarias desglosadas por inmuebles.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

***Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias.***

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

|  | (Euros)             |
|--|---------------------|
|  | <u>31/12/2022</u>   |
| Ingresos por arrendamientos  | 2.858.345,08        |
| Otros ingresos de explotación  | 12.914,88           |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos | (645.344,33)        |
|  | <u>2.225.915,63</u> |
|  | (Euros)             |
|  | <u>31/12/2021</u>   |
| Ingresos por arrendamientos  | 3.039.069,29        |
| Otros ingresos de explotación  | 2.484,32            |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos | (494.343,91)        |
|  | <u>2.547.209,70</u> |

Los gastos de explotación que surgen de las inversiones inmobiliarias incluyen principalmente tributos y gastos de comunidad.

CLASE 8.<sup>a</sup>

003929365

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**Bienes bajo arrendamiento operativo.**

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes son principalmente de renta fija revisable de acuerdo con el IPC de alquileres, siendo el vencimiento de los contratos entre 2022 y 2034.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos por el Grupo es el siguiente:

**Ejercicio 2022.**

31/12/2022

|   | <u>Ingresos</u>            | <u>Cuotas</u>              |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | <u>Arrendamientos</u>      | <u>Compromisos</u>         |
| Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. | 1.238.458,90               | 2.651.874,27               |
| Pilmik Invest, S.L.U.                     | 234.966,80                 | 354.494,92                 |
| Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.         | 229.315,88                 | 397.981,35                 |
| Ladyworst Multiservicios, S.L.U.          | 263.839,88                 | 484.378,00                 |
| Malvamar Negocios, S.L.U.                 | 229.728,49                 | 324.549,38                 |
| Sunplex Cartera, S.L.U.                   | 446.687,10                 | 1.074.035,76               |
| Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.           | 159.569,44                 | 554.691,92                 |
| Urban View Iberian Focus, S.L.U.          | 55.778,59                  | 93.516,28                  |
|   | <b><u>2.858.345,08</u></b> | <b><u>5.935.521,88</u></b> |

**Ejercicio 2021.**

|   | <u>Ingresos</u>            | <u>Cuotas</u>              |
|---|----------------------------|----------------------------|
|   | <u>Arrendamientos</u>      | <u>Compromisos</u>         |
| Urban View Development Spain SOCIMI, S.A. | 1.317.458,66               | 1.948.271,31               |
| Pilmik Invest, S.L.U.                     | 239.864,98                 | 408.913,67                 |
| Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.         | 233.469,81                 | 621.428,71                 |
| Ladyworst Multiservicios, S.L.U.          | 281.488,02                 | 530.969,92                 |
| Malvamar Negocios, S.L.U.                 | 266.401,44                 | 476.610,41                 |
| Sunplex Cartera, S.L.U.                   | 480.074,59                 | 1.252.523,01               |
| Rehabilitaciones Clasic, S.L.U.           | 162.737,15                 | 376.982,08                 |
| Urban View Iberian Focus, S.L.U.          | 57.574,64                  | 188.655,89                 |
|   | <b><u>3.039.069,29</u></b> | <b><u>5.804.355,01</u></b> |

El desglose por periodos de cobro de las cuotas a cobrar es el que se muestra a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929366

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

| Año              | (Euros)             |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
|                  | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
| Menos de 1 año   | 1.713.269,71        | 1.649.002,89        |
| Entre 1 y 5 años | 3.808.120,88        | 3.888.430,38        |
| Más de 5 años    | 414.131,29          | 266.921,74          |
|                  | <b>5.935.521,88</b> | <b>5.804.355,01</b> |

***Seguros.***

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

***Activos afectos a garantías.***

A 31 de diciembre de 2022, existen activos inmobiliarios por un valor neto contable de 28.294.545,72 euros en garantía de diversos préstamos (28.907.611,66 euros para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021). El importe de los préstamos hipotecarios asciende a 15.443.918,37 en el ejercicio 2022 (17.081.802,23 euros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021) (véase Nota 10.2).

***Procedimiento de valoración.***

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 se calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados al Grupo, y asciende a 67.064.948,99 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 10<sup>a</sup> Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTADO



003929367

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua firmados entre los años 1905 y 1975 se ha tomado como hipótesis del periodo de comercialización de 25 años.

La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método de comparación, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

### *Análisis de sensibilidades.*

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1,5% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929368

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

**Resultado teórico**

|   | 31 de diciembre de 2022 |                   | 31 de diciembre de 2021 |                   |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|   | -1,5%                   | +1,5%             | -1,5%                   | +1,5%             |
| Valoradas por el método del descuento de flujos | <u>69.505.385</u>       | <u>64.823.536</u> | <u>77.239.465</u>       | <u>70.834.619</u> |

**Revalorización de Inversiones Inmobiliarias.**

- Tal como se ha indicado anteriormente, la Dirección del Grupo ha solicitado la tasación, a un experto independiente, de la totalidad de los inmuebles en propiedad, reflejando en la misma que los activos a 31 de diciembre de 2022 tenían un valor de mercado muy superior a su valor de coste por importe de 24.290.943,32 euros (27.536.147,13 euros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021). El efecto de la revalorización de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2022 ha tenido un efecto negativo por pérdida de valor por importe de 591.108,36 euros (14.532,09 euros de beneficio para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020) y ha sido registrado en la partida “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de resultados consolidada.

Los activos con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran a su valor razonable, y se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grupo en el que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercado activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Los activos inmobiliarios se clasifican en el nivel 3 por estar éstos referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo que no se basan en datos de mercado observables.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929369

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Nota 9. Arrendamientos**

**Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

El Grupo de sociedades, como arrendadores, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos a favor del Grupo por importe de 2.858.345,08 euros (3.039.069,29 euros en el ejercicio anterior), los cuales se encuentran registrados en la partida “Importe de la cifra de negocios” de la cuenta de resultados consolidada (véase Nota 8 y 13).

Al cierre del ejercicio, el Grupo tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles, cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 5.935.521,88 euros (5.804.355,01 euros en el ejercicio anterior) sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2022, dichos gastos han ascendido a 645.344,33 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada (494.343,91 euros en el ejercicio anterior).

**Arrendamientos operativos (como arrendataria).**

Durante el primer semestre del 2019 entró en vigor la NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual ha sido considerada en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas.

La Sociedad Dominante, como arrendataria, tiene arrendados varios inmuebles para uso de la actividad del Grupo bajo régimen de arrendamiento operativo.

Durante el ejercicio 2022 las cuotas devengadas han ascendido a 46.317,45 euros (35.809,39 para el ejercicio anterior) y se encuentran registradas en “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada.

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Sociedad Dominante como arrendataria reconoce un pasivo por el valor de las cuotas a pagar a largo y corto plazo de arrendamiento, así como un activo por derecho de uso que representa el derecho a utilizar el activo subyacente durante el plazo del contrato. A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene registrado en el activo, en la partida “Derechos de uso sobre bienes en alquiler” la cantidad de 163.836,03 euros (en el ejercicio anterior 14.603,93 euros), con su contrapartida en el pasivo a largo plazo en la partida “Acreedores por arrendamiento a largo plazo” por importe de 124.339,95 euros (en el ejercicio anterior 7.038,08 euros) y en el pasivo a corto plazo en la partida “Acreedores por arrendamiento a corto plazo” la cantidad de 39.496,08 euros (en el ejercicio anterior 7.565,85 euros). Las cuotas por pagar se reconocen a coste y no a valor actual, dado que la actualización de dicho importe no es significativa.





003929370

CLASE 8.<sup>a</sup>  
E. 8.1.1.1.1**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***Nota 10. Instrumentos financieros****10.1 Activos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo.

El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| Descripción   | (Euros)                                |                             |  |                     |
|---|--|-----------------------------|--|---------------------|
|   | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo | Total               |
|   | Instrumentos de patrimonio             | Créditos, Derivados y Otros | Créditos, Derivados y Otros            |                     |
| <b>Activos financieros a coste amortizado</b>                     |  |                             |  |                     |
| - Créditos con empresas del grupo fuera del perímetro de consolid | -                                      | 33.000,00                   | 1.955.397,85                           | 1.988.397,85        |
| - Fianzas y depósitos   | -                                      | 597.652,00                  | -                                      | 597.652,00          |
| - Créditos a empresas   | -                                      | -                           | 137,22                                 | 137,22              |
| - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                   | -                                      | -                           | 191.946,55                             | 191.946,55          |
| - Anticipos de remuneraciones                                     | -                                      | -                           | 30.495,83                              | 30.495,83           |
|   | -                                      | <b>630.652,00</b>           | <b>2.177.977,45</b>                    | <b>2.808.629,45</b> |
| <b>Activos financieros a coste:</b>                               |  |                             |  |                     |
| - Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio           | 7.137,00                               | -                           | -                                      | 7.137,00            |
|   | <b>7.137,00</b>                        | -                           | -                                      | <b>7.137,00</b>     |
|   | <b>7.137,00</b>                        | <b>630.652,00</b>           | <b>2.177.977,45</b>                    | <b>2.815.766,45</b> |



003929371

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022***Activos financieros - 31.12.2021**

| Descripción  | (Euros)                                |                             |  | Total             |
|--|--|-----------------------------|--|-------------------|
|  | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo |                   |
|  | Instrumentos de patrimonio             | Créditos, Derivados y Otros | Créditos, Derivados y Otros            |                   |
| <b>Activos financieros a coste amortizado</b>                          |  |                             |  |                   |
| - Créditos con empresas del grupo fuera del perímetro de consolidación | -                                      | 33.000,00                   | -                                      | 33.000,00         |
| - Fianzas y depósitos  | -                                      | 569.679,02                  | -                                      | 569.679,02        |
| - Créditos a empresas  | -                                      | -                           | 137,22                                 | 137,22            |
| - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                        | -                                      | -                           | 292.161,69                             | 292.161,69        |
| - Anticipos de remuneraciones  | -                                      | -                           | 9.898,33                               | 9.898,33          |
|  | -                                      | <b>602.679,02</b>           | <b>302.197,24</b>                      | <b>904.876,26</b> |
| <b>Activos financieros a coste:</b>                                    |  |                             |  |                   |
| - Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio                | 7.137,00                               | -                           | -                                      | 7.137,00          |
|  | <b>7.137,00</b>                        | -                           | -                                      | <b>7.137,00</b>   |
|  | <b>7.137,00</b>                        | <b>602.679,02</b>           | <b>302.197,24</b>                      | <b>912.013,26</b> |

El saldo que figura registrado en la partida “fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde principalmente a las fianzas que han sido depositadas en el Institut Català del Sol (Incàsol), en la “Entitat valenciana d'habitatge i sòl” (EVHA) y en el “Instituto de la Vivienda de Madrid” (IVIMA) por importe de 447.652,00 euros (418.279,02 para el ejercicio anterior).

Asimismo, el Grupo tiene registrado un depósito de 150.000,00 euros con su proveedor de liquidez del BME Growth de acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018.

La partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” corresponden a saldos pendientes de cobro por parte de los arrendatarios de los inmuebles. También se incluyen los importes entregados de las provisiones de fondos, derivadas de los gastos para las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias y su financiación.

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2022 el importe de euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería y son de libre disposición es de 1.619.304,13 euros (836.534,51 euros al 31 de diciembre de 2021). Los importes en libros del efectivo y equivalentes del Grupo están denominados en euros.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929372

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**10.2. Pasivos financieros.**

El Grupo de Sociedades reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en el Grupo de Sociedades. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

| Pasivos financieros - 31-12-2022               |  |                   |  |                   |               |
|--|--|-------------------|--|-------------------|---------------|
| Descripción                                    | (Euros)                                |                   |  |                   |               |
|  | Instrumentos financieros a largo plazo |                   | Instrumentos financieros a corto plazo |                   | Total         |
|  | Deudas con entidades de crédito        | Derivados y Otros | Deudas con entidades de crédito        | Derivados y Otros |               |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 14.590.154,54                          | 21.613.186,88     | 1.004.503,40                           | 527.466,31        | 37.735.311,13 |

| Pasivos financieros - 31-12-2021               |  |                   |  |                   |               |
|--|--|-------------------|--|-------------------|---------------|
| Descripción                                    | (Euros)                                |                   |  |                   |               |
|  | Instrumentos financieros a largo plazo |                   | Instrumentos financieros a corto plazo |                   | Total         |
|  | Deudas con entidades de crédito        | Derivados y Otros | Deudas con entidades de crédito        | Derivados y Otros |               |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 16.320.276,17                          | 3.688.832,99      | 1.021.159,30                           | 190.878,90        | 21.221.147,36 |

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo se corresponden a diez préstamos hipotecarios que tiene formalizados el Grupo con entidades financieras y a una póliza de crédito concedida por el ICO.



003929373

CLASE 8.ª

REGISTRADO

### Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



El detalle de los préstamos hipotecarios es el siguiente:

| Préstamos hipotecarios |               |                   |                 |              |             |           |   |
|------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|---|
| Entidad financiadora   | Fecha inicial | Fecha Vencimiento | Capital inicial | Largo Plazo  | Corto Plazo | Intereses | Garantías hipotecarias  |
| - Caixabank            | 24/07/2017    | 01/08/2035        | 1.080.000,00    | 864.272,76   | 66.168,63   | 17.797,40 | Fianza: C/ Blai n.16  |
| - Caixabank            | 02/08/2018    | 01/09/2036        | 1.459.083,62    | 1.081.149,94 | 121.421,59  | 24.900,96 | Piso 3, puerta 3, casa mín. 141 C/ San Joaquín, de Santa Coloma de Gramenet<br>Piso 4 puerta 2, n.13 C/ Coronel Sarfela de El Prat de Llobregat<br>Piso 2, puerta 1, n.23 C/ Cultura de Santa Coloma de Gramenet<br>Primera planta, Puerta 2, C/ Paraguay n.31 y 33, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, n. 8 y 10, C/ Arsenio Clavé, de Hospitalet de Llobregat<br>Planta alta, n.125 y 127, C/ Mas de Hospitalet de Llobregat<br>Piso 2, Puerta 2, C/ Calderón de la Barca, n.121, Badalona<br>Piso 2, Puerta 2, Badalona, C/ San Juan de la Cruz, n.144<br>Piso 4, Puerta 2, n.25 C/ Miró de Hospitalet de Llobregat<br>Puerta 2, Planta 1, n.122 Avenida Severo Ochoa, Hospitalet de Llobregat<br>Bajos Segunda, C/ Arquitecto Calzada, n.7 de Cornellà de Llobregat<br>Puerta 1, Planta 3, escalera n.21 C/ Clotirinos, bloque 10, Barcelona.   |
| - Caixabank            | 13/03/2018    | 01/04/2036        | 873.000,00      | 734.051,63   | 52.866,37   | 14.264,81 | Inmueble calle Empordà 34, Barcelona  |
| - Caixabank            | 05/03/2018    | 01/04/2036        | 2.245.000,00    | 1.729.417,83 | 77.947,32   | 33.251,04 | Piso 4, Puerta 4, Barcelona, Plaza Mossén Clupés nº 20<br>Puerta 4, Planta 1, C/ Sant Josep Oriol, n.17, Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Pernacamps, n.9, de Barcelona<br>Puerta 2, Puerta 2, C/ San Paciano n.2, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ San Bertran n.10, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ San Pau nº 111, Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Gervasa 29, Barcelona<br>Piso 2, Puerta 3A, C/ Hortàl n.35 Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Rosal, n.73, Barcelona<br>Piso 6, Puerta 3, Avenida de la Meridiana, n.323, Barcelona<br>Atico, Puerta 1, Avda del Torrente Gommel, Hospitalet de Llobregat, 57<br>Piso 2, Puerta 5, C/ Rafael Campalans, n.147, de Hospitalet de Llobregat<br>Piso 1, izquierda entrando, n.219, escalera B, C/ Calders, Sabadell<br>Planta 3, Puerta 2, C/ Calhassan, Darán, n.174, Sabadell<br>Piso 1, Puerta 1, A, C/ Joanot Martorell n.30, Sabadell  |
| - Caixabank            | 02/08/2018    | 01/09/2036        | 1.991.500,00    | 1.746.422,95 | 119.723,98  | 37.376,73 | Inmueble calle Sardenya 209, Barcelona  |
| - Caixabank            | 26/10/2018    | 01/11/2036        | 2.218.608,13    | 1.732.750,40 | 118.467,34  | 38.153,56 | Piso 2, Puerta B, C/ Amor Hermoso, n.91, Madrid<br>Piso 1, Puerta 4, C/Dabanera, n.8, Cornellà de Llobregat<br>Piso 1, Puerta G, AvdaCañada del Arroyo, n.41, Torrejón de Ardoz<br>Piso 3, Puerta 1, C/Magi Coket, n.11, Sabadell<br>Piso 1, Puerta 2, C/Mà y Fontanals, n. 63, Santa Coloma de Gramenet<br>Piso 3, Puerta 3, C/Diego de León, n.9, San Sebastián de los Reyes<br>Piso 3, Puerta 2, Av/Gavà, n.54, Vildecarras<br>Piso 1, Puerta A, C/Calderón, n.4, París<br>Fianza: C/Morseny, n.96 bis, Hospitalet de Llobregat<br>Piso 1, C/Monte Perú, n.139, Madrid<br>Piso 3, Puerta 4, P/Alberto Palacios, n.86, Madrid<br>Piso 7, Puerta B, P/Valdehornillo, n.2, Fuenlabrada  |
| - Caixabank            | 12/04/2019    | 01/05/2039        | 4.291.728,00    | 2.954.111,26 | 167.655,43  | 69.519,26 | Piso 2, Puerta 1, C/ Alberiz D24, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 6, Pasadizo Doctor Arús 10, Barcelona<br>Escalera C, Piso 4, Puerta Dcha, C/ Berinmetel 113, Madrid<br>Piso 1, Puerta 3, Avenida Terra nostra 41, Barcelona<br>Escalera 6, Piso 2, Puerta 1, C/ Mare Dei Montserrat 95, Barcelona<br>Piso 5, Puerta A, C/ Alfonso de Zamora 12, Madrid<br>Piso 5, Puerta Dcha., C/ Alcalá de Guadaíra 16, Madrid<br>Piso 2, Puerta 4, C/ Jose Benlure 49, Valencia<br>Piso 2, Puerta 3, C/ Progreso 241, Valencia<br>Piso Bajo, IN, C/ Giraldá 45<br>Piso 1, Puerta Dcha., C/ Francisco Laguna 4, Madrid<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ General Prim 70, Barcelona<br>Escalera 1, Piso PB, Puerta 1, C/ Josep Cuatrecasas 11, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Sant Josep Oriol 36, Barcelona<br>Escalera A, Piso 4, Puerta 4, C/ Riu Segre 18, Girona<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Felipe II 4, Madrid<br>Piso 2, Puerta 0, C/ Marcelo Userrn 142, Madrid<br>Piso 9, Puerta 6, Paseo Pujadas 1, Barcelona<br>Piso 2, Puerta B, Ronda de la Plaza 5, Madrid<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta A, C/ Guabairo 13, Madrid<br>Escalera 8, Piso 3, Puerta D, C/ Vin Ayreku 8, Tarragona<br>Piso 3, Puerta C, C/ Esperanza Macarena 24, Madrid<br>Escalera A, Piso 3, Puerta 1, C/ Tarragona de 28, Tarragona<br>Escalera 4, Piso 1, Puerta B, C/ Juan de Quijada 3, Martella<br>Escalera 1, Piso ENT, Puerta 2, Avenida Manuel Girona 72, Castelldefels<br>Piso 2, Puerta B, C/ Fernando Barrachini 1, Getafe<br>Escalera A, Piso 2, Puerta B, C/ Zaragoza 9, Madrid<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, Travesía Montserrat 12, Madrid<br>Escalera 5, Piso 3, Puerta C, Avenida Carabanchel Ato 56, Madrid |



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTAMPAS



003929374

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**Préstamos hipotecarios**

| Entidad financiadora | Fecha inicial | Fecha Vencimiento | Capital inicial      | Largo Plazo          | Corto Plazo       | Intereses         | Garantía hipotecaria  |
|----------------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---|
|                      |               |                   |                      |                      |                   |                   | Piso 3, Puerta B, C/ Dos de Mayo 20, Alcorcón<br>Piso 2, Puerta A, C/ Islas Marquesses 8, Madrid<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Cervantes 3, Mostoles<br>Escalera A, Piso 2, Puerta 1, Conjunto Nova 108, Tarragona<br>Piso 2, Puerta 1(0), Plaza Fort 39, Tarragona<br>Escalera 1, Piso 5, Puerta 15, C/ Finestrat 29, Valencia<br>Escalera C, Piso 10, Puerta C, C/ Híbdos 18, Madrid<br>Piso 2, Puerta A, C/ Nicolás Sánchez 22, Madrid<br>Piso 4, Puerta E, C/ Arroyo Bueno 43, Madrid<br>Piso 2, Puerta B G, C/ Okilo 1, París  |
| - Caixabank          | 19/08/2019    | 01/09/2039        | 3.286.006,95         | 2.333.455,24         | 127.429,39        | 51.590,14         | Piso 2, Puerta 3, C/ Calkerón De La Barca 123<br>Escalera B, Piso 1, Puerta 3, C/ Urn 24 B<br>Piso 3, Puerta 2, C/ Desfar 50<br>Escalera 4, Piso 6, Puerta 4, C/ Mare De Deu Del Port 279<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Martí I Bissi 43<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Galicia 70<br>Piso 10, Puerta 4, C/ Fortanella 56<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Pau Claris 46<br>Piso 4, Puerta 10, C/ Barraca 71<br>Piso 2, Puerta 4, Pz. Compositor e Granados 3<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Onze De Setembre 34<br>Escalera 2, Piso 1, Puerta C, C/ Pintor Fortuny 19<br>Escalera C, Piso 4, Puerta 5, C/ Joan Maragall 9<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta 2, Av. Alfons XII 492<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 1, C/ Juventud De La 67<br>Piso 6, Puerta 1, C/ Pintor Fortuny 6<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta 1, C/ Mare De Deu Del Carne 117<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta 2, C/ Riera Gasulla 16<br>Piso Pb, Puerta 1, C/ Alexander Bell, D 16<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Segovia 10, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Rnae 58<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ Pare Gari 45<br>Piso 0, Puerta 1, C/ Rovelluda De Baix 45<br>Piso Bajo, Puerta B, C/ Sami 13<br>Piso 6, Puerta B, C/ Arriaga 61<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta Izq., C/ Cardà 10<br>Piso 4, Puerta A, C/ Lardero 11<br>Piso 3, Puerta C, C/ Monte Cabro 7<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta B, C/ Gerom 24 |
| - Caixabank          | 23/11/2018    | 01/12/2036        | 682.500,00           | 601.505,74           | 40.851,20         | 11.622,78         | Finca: C/ Arenys, n.32, Barcelona   |
| - Caixabank          | 05/10/2022    | 01/11/2037        | 777.959,00           | 729.248,53           | 45.000,84         | 2.447,55          | Entresuelo 1, Puerta 1, C/ Sardenya 209<br>Piso 1, Puerta 1, C/ Sardenya 209<br>Piso 3, Puerta 1, C/ Sardenya 209<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Sardenya 209  |
|                      |               |                   | <b>18.905.385,70</b> | <b>14.506.386,28</b> | <b>937.532,09</b> | <b>300.924,23</b> |   |

Los mencionados préstamos tienen un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,75 punto, a excepción del préstamo firmado el 5 de octubre de 2022 que tiene un interés nominal anual del 2,00% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 2 puntos.

La totalidad de los préstamos hipotecarios firmados antes del ejercicio 2019 tienen una carencia de 3 años, a excepción del préstamo firmado el 12 de abril de 2019 que tiene una carencia de 2 años, y el préstamo firmado el 19 de agosto de 2019 y 5 de octubre de 2022 que no tienen establecido ningún periodo de carencia.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
FINANCIERAS



003929375

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Adicionalmente el Grupo, tiene concedido por el ICO, en fecha 30 de abril de 2020, una póliza de crédito por un importe máximo de 300 miles de euros. El vencimiento de esta es el 23 de mayo de 2025 y devenga un tipo de interés del 1%. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha dispuesto la cantidad de 170.361,71 euros, de los cuales 83.768,26 euros están registrados a largo plazo y el resto, es decir, 86.593,45 euros se encuentran clasificado a corto plazo (235.584,18 euros para el ejercicio anterior).

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos son los siguientes:

| Año               | 31-12-2022           |
|-------------------|----------------------|
| 2024              | 1.020.216,73         |
| 2025              | 1.003.484,59         |
| 2026              | 986.050,16           |
| 2027              | 1.003.566,65         |
| 2028 y siguientes | 10.576.836,42        |
|                   | <u>14.590.154,54</u> |

Dentro de la partida “Derivados y Otros” a largo plazo encontramos préstamos otorgados a la Sociedad Dominante y a una de las Sociedades Dependientes por varios socios minoritarios y empresas vinculadas (véase Nota 14) por importe total de 21.660.737,87 euros al 31 de diciembre de 2022 (3.103.696,67 euros para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021) así como fianzas y depósitos recibidos por el Grupo por los inmuebles alquilados por importe de 577.080,28 euros al 31 de diciembre de 2022 (578.098,24 euros a 31 de diciembre de 2021), y se encuentran registrados en la partida “Otros pasivos financieros” del epígrafe de Deudas a largo plazo por importe de 20.685.627,38 euros, y en la partida “Otras deudas” del epígrafe de Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 226.139,27 euros

En “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:

|  | (Euros)           |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
| Acreeedores por arrendamiento financiero | 39.496,08         | 7.565,85          |
| Acreeedores varios                       | 405.067,19        | 165.127,85        |
| Otros pasivos financieros                | 82.903,04         | 18.185,20         |
|  | <u>527.466,31</u> | <u>190.878,90</u> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929376

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Nota 11. Fondos propios**

---

**Capital suscrito.**

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante se constituyó con un capital social de 60.000 euros compuesto por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,96 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria. Dicha ampliación fue suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad Dominante.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad Dominante aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital en la cantidad de 278.510 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.510 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a 1.721.490 euros, a razón de 6,18 euros de prima por cada nueva acción emitida. El aumento de capital se realiza mediante la compensación de créditos de socios que a la fecha de la operación eran líquidos, estaban vencidos y eran exigibles.

A 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito de la Sociedad Dominante está fijado en la suma de 5.309.298,96 euros, representado por 5.309.298,96 acciones nominativas de la misma clase y serie.

**Reserva legal.**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, en la sociedad anónima se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RESERVAS



003929377

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

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

Al 31 de diciembre de 2022 esta reserva no se encontraba constituida.

### Reservas en sociedades consolidadas.

Las reservas en sociedades consolidadas que forman parte del capítulo de "Fondos propios" del balance consolidado, incluyen los resultados acumulados por las sociedades desde su pertenencia al perímetro de consolidación, siendo para el ejercicio 2022 de 16.246.367,39 euros (siendo en el ejercicio anterior de 14.863.667,62 euros).

### Otras aportaciones de Socios.

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad Dominante por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida "Otras aportaciones de Socios". Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la aportación anterior ascendieron a 24.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito en el momento podría realizarse de forma aplazada y como máximo antes del 31 de diciembre de 2018. Este accionista ha realizado el desembolso por importe de 270.470,00 euros con fecha 4 de diciembre de 2018.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital social en la cantidad de 278.510,00 euros y una prima de emisión ascendente a 1.721.490,00 euros. Como consecuencia del aumento del capital, la cuenta de "Otras aportaciones de Socios" disminuyó en 2 millones de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, la Sociedad Dominante aprobó mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas una distribución del saldo de la partida contable "Otras aportaciones de socios" del balance adjunto por importe de 19.177.925,52 euros, que será satisfecho a los accionistas en proporción a su porcentaje de participación en el capital suscrito de la Sociedad. Esta distribución del saldo ha sido clasificada a la partida "Otros pasivos financieros" en el pasivo del balance consolidado no corriente. Al 31 diciembre de 2022, el saldo que figura en el Patrimonio neto Consolidado del Grupo correspondiente a "Otras aportaciones de socios" asciende a 3.500.000,00 euros (22.677.925,52 euros para el ejercicio anterior).





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929378

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



Las aportaciones de socios son una reserva disponible más, y son de aplicación las reglas generales y limitaciones previstas en el ámbito mercantil para la distribución de dividendos, en la que solo podrán repartirse si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta inferior a la cifra de capital suscrito.

### Acciones en patrimonio propias.

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 13 de noviembre de 2018 autorizar la adquisición de 20.889 acciones propias. Al 31 de diciembre de 2022 las acciones propias de la Sociedad representan el 0,39% del capital y totalizan 20.889 acciones con un precio promedio de adquisición de 7,18 euros por acción.

### Socios externos.

La Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 es poseedora de la totalidad de las participaciones de las sociedades dependientes, motivo por el cual el epígrafe “Intereses minoritarios” tiene un saldo de cero.

### Ganancias por acción.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

#### **Ganancia por acción**

|   | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|
| • Beneficio neto/(Pérdida), en euros                | (1.475.395,23)    |
| • Número de acciones en circulación medio ponderado | 5.309.298         |
| • Beneficio por acción/(Pérdida), en euros          | (0,28)            |

La ganancia por acción se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos diluidos inherentes a las acciones potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente diluidas.



CLASE 8.ª



003929379



## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente diluidas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

El cálculo de la ganancia por acción básico del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

### Ganancia por acción

|   | <u>31/12/2021</u> |
|---|-------------------|
| • Beneficio neto/(Pérdida), en euros                | 706.266           |
| • Número de acciones en circulación medio ponderado | 5.309.298         |
| • Beneficio por acción/(Pérdida), en euros          | 0,13              |

### Política de distribución de dividendos.

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo en lo que se menciona en la dispuesta en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio 2021 no se distribuyeron dividendos, en el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante ha propuesto la distribución de dividendos por importe de 949.568,35 euros.

## Nota 12. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 12.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



003929380

CLASE 8.ª

EJERCICIO

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

(Euros)

|  | 31-12-2022       |                  | 31-12-2021       |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | Deudor           | Acreedor         | Deudor           | Acreedor         |
| Hacienda Pública, deudora por IVA                      | 268,81           | 12.824,39        | 1.540,44         | 8.436,76         |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF                   | -                | 24.732,09        | -                | 12.981,38        |
| Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades | -                | -                | -                | 32.456,57        |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores          | -                | 21.393,38        | -                | 14.648,62        |
| Hacienda Pública por otros conceptos                   | 35.992,42        | 587,08           | 27.755,22        | 12.941,96        |
|  | <u>36.261,23</u> | <u>59.536,94</u> | <u>29.295,66</u> | <u>81.465,29</u> |

**12.2. Conciliación entre el resultado contable consolidado y la base imponible fiscal.**

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

|  | Cuenta de pérdidas y ganancias |                |                | Ingresos y gastos a patrimonio |               |             | Total          |
|--|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|---------------|-------------|----------------|
|  | Aumentos                       | Disminuciones  | Total          | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto |                |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio     |                                |                | (1.475.395,23) |                                |               | -           | (1.475.395,23) |
| Diferencias permanentes:                     | -                              | -              | -              |                                |               |             | -              |
| Ajustes de consolidación y conversión a NIIF | 2.973.499,30                   | (1.056.755,05) | 4.030.254,35   | -                              | -             | -           | 4.030.254,35   |
| Impuesto sobre sociedades                    |                                | -              | -              | -                              | -             | -           | -              |
| Base imponible (resultado fiscal)            |                                |                | 2.554.859,12   |                                |               | -           | 2.554.859,12   |

Los ajustes de consolidación corresponden al ajuste de deterioro de las inversiones inmobiliarias, a los ajustes de variación del valor razonable y por bajas de inversiones inmobiliarias y a la eliminación de las amortizaciones de las inversiones inmobiliarias.

La conciliación entre ingresos y gastos del periodo y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fue la siguiente:

|   | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |                     | Ingresos y gastos a patrimonio |               |             | Total               |
|---|--------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|---------------|-------------|---------------------|
|   | Aumentos                       | Disminuciones | Total               | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto |                     |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio  |                                |               | 706.266,46          |                                |               | -           | 706.266,46          |
| Impuesto sobre sociedades   | 32.456,57                      | -             | 32.456,57           |                                |               |             | 32.456,57           |
| Resultado antes de impuestos  |                                |               | 738.723,03          |                                |               |             | 738.723,03          |
| Ajustes de consolidación y conversión a NIIF  | 1.006.455,42                   | (546.591,27)  | 459.864,15          | -                              | -             | -           | 459.864,15          |
| <b>Base imponible</b>   |                                |               | <b>1.198.587,18</b> |                                |               |             | <b>1.198.587,18</b> |
| Resultado del ejercicio sujeto al regimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009) |                                |               | 1.036.304,32        |                                |               | -           | 1.036.304,32        |
| Resultado grabado al tipo general   |                                |               | 129.826,29          |                                |               | -           | 129.826,29          |
| Impuesto sobre sociedades   | 32.456,57                      | -             | 32.456,57           | -                              | -             | -           | 32.456,57           |
| <b>Base imponible</b>   |                                |               | <b>1.198.587,18</b> |                                |               |             | <b>1.198.587,18</b> |
| Diferencias permanentes:  | -                              | -             | -                   | -                              | -             | -           | -                   |
| Diferencias temporarias:  | -                              | -             | -                   | -                              | -             | -           | -                   |
| Base imponible (resultado fiscal)   |                                |               | 1.198.587,18        |                                |               | -           | 1.198.587,18        |



CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESTAMPAS



003929381

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**



*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

Las bases imponibles que se presentan en los cuadros anteriores es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidado, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

No procede la contabilización de ningún impuesto diferido en el Grupo debido a que todas las transacciones están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%).

**12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

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

| Descripción   | 31 de diciembre de 2022  |
|---|--|
| a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.   | N/A  |
| b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li> </ul> | (568.668,64) euros del resultado del ejercicio 2017.<br>24.227.810,48 euros del resultado consolidado del ejercicio 2018.<br>4.066.070,08 euros del resultado consolidado del ejercicio 2019.<br>(6.926.527,33) euros del resultado consolidado del ejercicio 2020.<br>706.266,46 euros del resultado del ejercicio 2021.<br><br>Todos los resultados se encontraban sujetos al gravamen del tipo 0% |



003929382

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

|  |  |
|--|--|
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li></ul> | Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos a 31 de diciembre de 2022 |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>  | Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos a 31 de diciembre de 2022 |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores  | Las sociedades integrantes del Grupo no han distribuido dividendos a 31 de diciembre de 2022 |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial  | (Véase detalle en Anexo I)   |
| g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.   | (Véase detalle en la Nota 8)   |
| h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas   | N/A  |

**Nota 13. Ingresos y gastos****Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias**

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la Nota 8 de esta memoria consolidada.

**Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022, que asciende a 2.858.345,08 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (3.039.069,29 euros durante el ejercicio anterior) (véase Nota 8). Al 31 de diciembre de 2022 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias del Grupo es del 89% (89% durante el ejercicio anterior).



003929383

CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

El desglose de la cifra de negocio en base a la ubicación geográfica de los arrendamientos es el siguiente:

| Comunidad Autónoma   | (Euros)             |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | Ejercicio 2022      | Ejercicio 2021      |
| Andalucía            | 22.069,45           | 27.903,14           |
| Cataluña             | 2.082.260,97        | 2.182.971,43        |
| Comunidad de Madrid  | 492.376,90          | 581.881,81          |
| Comunidad Valenciana | 92.742,01           | 85.163,14           |
| Islas Baleares       | 168.895,75          | 161.149,77          |
|                      | <u>2.858.345,08</u> | <u>3.039.069,29</u> |

Gastos de personal

La composición de los gastos de personal de 2022 y 2021 es la siguiente:

|  | (Euros)           |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2022              | 2021              |
| Sueldos y salarios                     | 358.858,69        | 400.479,35        |
| Indemnizaciones                        | 18.898,22         | 35.767,67         |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 102.253,87        | 116.202,88        |
| Otros gastos sociales                  | 5.749,00          | -                 |
|  | <u>485.759,78</u> | <u>552.449,90</u> |

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado. Los resultados obtenidos por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias han ascendido en el presente ejercicio a unas pérdidas de 193 miles euros (correspondiente a la venta de 37 unidades inmobiliarias), siendo para el ejercicio anterior de un beneficio de 432 miles de euros (correspondiente a la venta de 6 unidades inmobiliarias).

Participación en el resultado consolidado.

Los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929384

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Participación en el resultado consolidado**

| Entidad                                   | (Euros)               |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
|   | 31-12-2022            | 31-12-2021        |
| Urban View Development Spain Socimi, S.A. | (581.650,44)          | (676.433,31)      |
| Pilmik Invest, S.L.U.                     | (600.814,37)          | 366.626,07        |
| Godgrace Rehabilitaciones, S.L.U.         | 13.229,38             | 301.148,97        |
| Ladyworst Multiservicios, S.L.U.          | (269.357,33)          | 291.980,89        |
| Malvamar Negocios, S.L.U.                 | (281.644,72)          | 272.926,36        |
| Sunplex Cartera, S.L.U.                   | 339.905,12            | 683.162,14        |
| Rehabilitaciones Clasic, S.L.             | (35.049,23)           | (575.393,01)      |
| Urban View Iberian Focus, S.L.U.          | (60.013,64)           | 42.248,35         |
|   | <u>(1.475.395,23)</u> | <u>706.266,46</u> |

**Nota 14. Información sobre medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

**Nota 15. Operaciones con partes vinculadas**

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



003929385

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes***Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*Ejercicio 2022**Saldo con partes vinculadas**

| Descripción                 | (Euros)                 |                      |                        |          |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|----------|
|                             | 31-12-2022              |                      |                        |          |
|                             | Deudor                  | Acreedor             | Deudor                 | Acreedor |
|                             | Préstamos a largo plazo |                      | Créditos a corto plazo |          |
| Urban View Socimi, L.P. (*) | 33.000,00               | 226.139,27           | 1.955.397,85           | -        |
| Otras partes vinculadas     | -                       | 19.270.427,05        | -                      | -        |
|                             | <u>33.000,00</u>        | <u>19.496.566,32</u> | <u>1.955.397,85</u>    | <u>-</u> |

Ejercicio 2021**Saldo con partes vinculadas**

| Descripción                 | (Euros)                 |                     |                  |          |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|----------|
|                             | 31-12-2021              |                     |                  |          |
|                             | Deudor                  | Acreedor            | Deudor           | Acreedor |
|                             | Préstamos a largo plazo |                     | Cuenta corriente |          |
| Urban View Socimi, L.P. (*) | 33.000,00               | 1.704.333,34        | -                | -        |
| Otras partes vinculadas     | -                       | 1.399.363,33        | -                | -        |
|                             | <u>33.000,00</u>        | <u>3.103.696,67</u> | <u>-</u>         | <u>-</u> |

El importe de las transacciones financieras para los ejercicios 2022 y 2021 con partes vinculadas es el siguiente:

**Transacciones con partes vinculadas**

| Descripción                 | (Euros)            |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 31-12-2022         | 31-12-2021         |
|                             | Gastos financieros | Gastos financieros |
| Urban View Socimi, L.P. (*) | <u>29.563,88</u>   | <u>46.570,00</u>   |

(\*) Sociedad Matriz de la sociedad dominante del Grupo





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929386



## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

El Grupo de Sociedades realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo a su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo a operaciones equiparables con entidades independientes.

Al 31 de diciembre de 2017, encontrábamos un préstamo con la empresa Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo fue capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 por importe de 4.970.788,00 euros (véase Nota 10.3 y 11). A 31 de diciembre de 2021, había un saldo pendiente por pagar del préstamo por importe de 1.628.199,46 euros, y durante el ejercicio 2022 ha sido pagado en su totalidad.

Con fecha 20 de septiembre de 2022 la Sociedad ha concedido un préstamo a su accionista mayoritario Urban View Socimi, L.P. por importe de 1.955.397,85 euros, el cual tiene su vencimiento durante el ejercicio 2023 y devenga un tipo de interés del 2% anual.

Con motivo de la devolución de las otras aportaciones de socios (véase nota 11), los accionistas otorgaron a la Sociedad Dominante con fecha 30 de diciembre de 2022 un préstamo convertible de socios por importe de 19.177.921,91 euros, el cual se encuentra registrado en la partida "Otros pasivos financieros" en el pasivo corriente del balance consolidado. El préstamo devenga un tipo de interés del 5,071% anual, y no tiene vencimiento determinado.

### **Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.**

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los miembros del Órgano de Administración no han percibido retribución alguna. Los miembros de alta dirección han percibido durante el ejercicio 2022 en concepto de retribución la cantidad de 19.717,94 euros (56.109,77 euros para el ejercicio 2021).

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés del Grupo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929387

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Nota 16. Otra información**

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 por categorías profesionales es el siguiente:

| Categoría profesional | Plantilla media | Plantilla al 31-12-2022 |         |       |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------|-------|
|                       |                 | Hombres                 | Mujeres | Total |
| Auxiliar              | 2               | -                       | 3       | 3     |
| Contable              | 2               | 1                       | 1       | 2     |
| Dirección             | 2               | -                       | 2       | 2     |
| Gestor                | 5               | 4                       | -       | 4     |
| Técnico               | -               | 1                       | -       | 1     |
|                       | 11              | 6                       | 6       | 12    |

| Categoría profesional | Plantilla media | Plantilla al 31-12-2021 |         |       |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------|-------|
|                       |                 | Hombres                 | Mujeres | Total |
| Auxiliar              | 4               | -                       | 3       | 3     |
| Contable              | 2               | 1                       | 1       | 2     |
| Dirección             | 3               | 1                       | 2       | 3     |
| Gestor                | 3               | 3                       | -       | 3     |
| Técnico               | 2               | 1                       | -       | 1     |
|                       | 14              | 6                       | 6       | 12    |

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33%.

**Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria consolidada.**

El Grupo no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria consolidada, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de del Grupo.

**Remuneración a los auditores.**

La remuneración a los auditores por la realización de la auditoría de las cuentas anuales consolidadas, así como de las cuentas anuales de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 asciende a 23.818,73 euros (22.365,00 euros en el ejercicio anterior). Además, se han facturado 10.117,50 euros en concepto de otros servicios (9.500,00 euros en el ejercicio anterior).



CLASE 8.<sup>a</sup>  
DE SELLOS



003929388

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

*Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Nota 17. Hechos posteriores**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de la venta de una serie de inmuebles por un importe total de 3.246 miles de euros, obteniendo un beneficio de los activos de 1.321 miles de euros y cancelando hipotecas por un importe de 884 miles de euros. Estos activos al cumplir la permanencia mínima de 3 años no están sujetos a tributación.



CLASE 8ª



003929389



Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Anexo I

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

Table with columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Deterioro, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. It lists various real estate investments across different locations like Madrid, Barcelona, and Valencia.



003929390

CLASE 8.ª

INVENTARIO

URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN**Urban View Development Spain Socimi, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022**

| Tipología       | Inmueble                                      | Ubicación                | Fecha adquisición | Coste      | Deterioro   | Revalorización | Valor Neto Contable | Ingresos asociados |
|-----------------|---|--------------------------|-------------------|------------|-------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Apartamento     | Calle Sardenya 209 4º 1ª                      | Barcelona                | 02/08/2018        | 166.444,51 | (3.966,46)  | -              | 162.478,05          | 1.938,84           |
| Apartamento     | Calle Sardenya 209 4º 2ª                      | Barcelona                | 02/08/2018        | 319.028,22 | -           | 94.577,02      | 413.605,24          | 11.361,64          |
| Apartamento     | Calle Sardenya 209 5º 2ª                      | Barcelona                | 02/08/2018        | 311.778,31 | -           | 103.981,19     | 415.759,50          | 14.349,30          |
| Apartamento     | Calle Sardenya 209 6º                         | Barcelona                | 02/08/2018        | 126.939,91 | -           | 7.195,39       | 134.135,30          | 3.000,00           |
| Apartamento     | Calle Tomás Borrás 10, 1º 1ª izq.             | Madrid                   | 31/10/2018        | 157.563,76 | -           | 73.181,73      | 230.745,49          | 10.285,00          |
| Apartamento     | Calle Olvido 1º 2º B                          | Parla                    | 31/10/2018        | 47.943,81  | -           | 38.844,62      | 86.788,43           | 312,12             |
| Apartamento     | Calle Finestrat 29, 5º 15ª                    | Valencia                 | 31/10/2018        | 50.145,90  | -           | 81.691,74      | 131.837,64          | 6.787,78           |
| Apartamento     | Calle Olivar 36, 1º 4ª                        | Madrid                   | 31/10/2018        | 86.488,08  | -           | 67.069,38      | 153.557,46          | 6.103,86           |
| Apartamento (1) | Calle Estelom Collantes 1, 3º Izq.            | Madrid                   | 31/10/2018        | -          | -           | -              | -                   | 7.380,00           |
| Apartamento (1) | Calle Santa María de la Cabeza 82, bajo 6     | Madrid                   | 31/10/2018        | -          | -           | -              | -                   | -                  |
| Apartamento     | Calle Cap Blanc 1, 3º 1ª                      | Palma de Mallorca        | 31/10/2018        | 83.039,66  | -           | 28.890,55      | 111.930,21          | 7.253,15           |
| Apartamento     | Paseo de los Olivares 109, 3º                 | Madrid                   | 31/10/2018        | 65.911,23  | -           | 62.556,16      | 128.467,39          | 6.000,00           |
| Apartamento     | Calle Seneca 1, 2º B                          | Málaga                   | 31/10/2018        | 94.987,44  | (18.506,14) | 35.681,81      | 112.163,11          | -                  |
| Apartamento     | Calle Arriaga 61, Bloque 4, 6º B              | Madrid                   | 31/10/2018        | 94.809,56  | -           | 56.189,97      | 150.999,53          | 6.784,98           |
| Apartamento     | Calle Hildados 18, 10 C                       | Torrejón de Ardoz        | 31/10/2018        | 142.206,91 | -           | 93.148,19      | 235.355,10          | 9.987,84           |
| Apartamento     | Calle Arroyo Bueno 43, 4E                     | Madrid                   | 31/10/2018        | 61.468,62  | -           | 74.245,49      | 135.714,11          | 8.238,60           |
| Apartamento     | Calle Nicolás Sánchez 22, 2º A                | Madrid                   | 31/10/2018        | 56.685,17  | -           | 40.094,02      | 96.779,19           | 1.080,16           |
| Apartamento     | Calle Joan Pons i Marques 16, 5A              | Palma de Mallorca        | 31/10/2018        | 171.055,88 | -           | 80.777,67      | 251.833,55          | 9.000,00           |
| Apartamento (1) | Calle Monte Calober 7, 3C                     | Madrid                   | 31/10/2018        | -          | -           | -              | -                   | 2.400,00           |
| Apartamento     | Calle Hemolarios 14, bajo derecha             | Madrid                   | 31/10/2018        | 61.087,03  | -           | 80.474,55      | 141.561,58          | 2.536,45           |
| Apartamento     | Calle Laguna de Peñafán 143                   | Parla                    | 31/10/2018        | 128.800,63 | -           | 100.916,53     | 229.717,16          | 7.229,61           |
| Apartamento (1) | Calle Alberdi 38, 1º D                        | Madrid                   | 07/02/2019        | -          | -           | -              | -                   | 6.500,00           |
| Apartamento     | Calle Sindicat, del 10                        | Barcelona                | 07/02/2019        | 73.608,65  | -           | 43.574,86      | 117.183,51          | 4.803,00           |
| Apartamento     | Calle Salenques de les 15, N2-15 1 1          | Barcelona                | 07/02/2019        | 71.562,89  | -           | 56.306,02      | 127.868,91          | 5.400,00           |
| Apartamento     | Calle Burgos 8 1 3 D                          | Madrid                   | 07/02/2019        | 56.133,68  | -           | 77.123,81      | 133.257,49          | 6.127,25           |
| Apartamento     | Calle Unio 70 Bj 2                            | Barcelona                | 07/02/2019        | 95.190,21  | -           | 77.990,86      | 173.181,07          | 9.331,20           |
| Apartamento     | Calle Torrijos 15 2 3 2                       | Barcelona                | 07/02/2019        | 77.617,91  | -           | 42.807,77      | 120.425,68          | 7.800,00           |
| Apartamento     | Rambla Fabra i Puig 327 B 2 1                 | Barcelona                | 07/02/2019        | 127.772,44 | -           | 14.097,15      | 141.869,59          | 6.600,00           |
| Apartamento     | Calle Manuel Moreno 17 1 en 2                 | Barcelona                | 07/02/2019        | 162.063,43 | -           | 31.019,48      | 193.082,91          | 7.587,50           |
| Apartamento     | Calle Antoni de Capmany 17 1 Bj 3             | Barcelona                | 07/02/2019        | 79.962,92  | -           | 45.669,28      | 125.632,20          | 2.838,24           |
| Apartamento     | Calle Sant Joan de la Creu 137 A Bj 2         | Barcelona                | 07/02/2019        | 60.775,54  | -           | 8.385,77       | 69.161,31           | -                  |
| Apartamento     | Calle Hierba Buena, de la 29 1 3 1            | Barcelona                | 07/02/2019        | 81.267,45  | -           | 31.699,75      | 112.967,20          | 9.642,33           |
| Apartamento     | Calle Calvari 43 1 Bj 1                       | Barcelona                | 07/02/2019        | 185.027,12 | -           | 183.945,64     | 368.972,76          | -                  |
| Apartamento     | Calle Maresme, del 19B 1 3 1                  | Barcelona                | 07/02/2019        | 61.604,84  | -           | 77.796,52      | 139.401,36          | 8.100,00           |
| Apartamento     | Calle Sant Gaietà 9 1 AT 2                    | Barcelona                | 07/02/2019        | 99.872,96  | -           | 33.143,11      | 133.016,07          | 8.400,00           |
| Apartamento     | Calle Francisco de Vitoria, de 27 1 Bj 4      | Barcelona                | 07/02/2019        | 56.554,86  | -           | 60.174,60      | 116.729,46          | 2.943,95           |
| Apartamento     | Calle Lepant 14 2 2                           | Barcelona                | 07/02/2019        | 61.798,05  | -           | 28.066,66      | 89.864,71           | 5.215,14           |
| Apartamento     | Calle M.D. Del Carme, de la 80 3 1            | Barcelona                | 07/02/2019        | 36.822,76  | -           | 60.626,06      | 97.448,82           | 4.800,00           |
| Apartamento     | Calle Julio Merino 25 4 E                     | Madrid                   | 07/02/2019        | 59.503,57  | -           | 59.992,32      | 119.495,89          | 6.287,97           |
| Apartamento     | Calle Boixa la 16 1 2                         | Barcelona                | 07/02/2019        | 87.680,56  | -           | 93.330,25      | 181.010,81          | 8.400,00           |
| Apartamento     | Calle Arquitectura 14 Bj E                    | Madrid                   | 07/02/2019        | 86.870,47  | -           | 70.117,56      | 156.988,03          | 6.377,19           |
| Apartamento     | Calle Eric Gramados 1 3 2                     | Barcelona                | 07/02/2019        | 87.628,59  | -           | 97.397,59      | 185.026,18          | 9.000,00           |
| Apartamento     | Calle Pintor Goya 37 1 2                      | Barcelona                | 07/02/2019        | 73.389,21  | -           | 71.770,81      | 145.160,02          | 7.466,40           |
| Apartamento     | Calle Soria 43 4 1                            | Barcelona                | 07/02/2019        | 49.437,50  | -           | 64.617,51      | 114.055,01          | 4.141,26           |
| Apartamento     | Calle Girona, de 2 2 4                        | Barcelona                | 07/02/2019        | 38.058,04  | -           | 35.828,89      | 73.886,93           | -                  |
| Apartamento     | Calle Guifré el Pelos 33 1 3                  | Barcelona                | 07/02/2019        | 105.623,56 | -           | 52.468,30      | 158.091,86          | 9.000,00           |
| Apartamento     | Calle Dani 24 A 3 4                           | Barcelona                | 07/02/2019        | 127.441,91 | -           | 35.287,89      | 162.729,80          | 9.000,00           |
| Apartamento     | Calle Castellassa de la 18 1 1                | Barcelona                | 07/02/2019        | 64.386,20  | -           | 2.134,18       | 66.520,38           | 5.776,58           |
| Apartamento     | Calle Joan de Balle 24 1 2                    | Barcelona                | 07/02/2019        | 73.242,42  | -           | 27.131,22      | 100.373,64          | -                  |
| Apartamento     | Calle Santiago Rusiñol, 7 1 Bj 1              | Barcelona                | 07/02/2019        | 144.591,94 | -           | 96.840,84      | 241.432,78          | 10.922,32          |
| Apartamento     | Calle Alexander Bell 16, escalera C, bajo 1ª  | Terrassa                 | 21/09/2018        | 107.088,45 | -           | 73.200,44      | 180.288,89          | 9.854,23           |
| Parking         | Calle Alexander Bell 16, escalera C, bajo 1ª  | Terrassa                 | 21/09/2018        | 8.222,53   | -           | 3.787,67       | 12.010,20           | -                  |
| Apartamento     | Calle Avellaneda 9, escalera 1, 3º 2ª         | Cornellá de Llobregat    | 21/09/2018        | 84.717,13  | -           | 77.104,38      | 161.821,51          | 9.600,00           |
| Apartamento     | Calle Butrinc 66, escalera 1 4º 2ª            | Mataró                   | 21/09/2018        | 47.095,64  | -           | 72.191,62      | 119.287,26          | -                  |
| Apartamento     | Calle Carolina Pains 17, bajo Dr.             | Madrid                   | 21/09/2018        | 51.372,49  | -           | 72.461,75      | 123.834,24          | 3.600,00           |
| Apartamento (1) | Calle Doctor barroquer 7, escalera C 3º 4ª    | Sant Sadurn d'Anoia      | 21/09/2018        | -          | -           | -              | -                   | (900,00)           |
| Apartamento     | Calle Finestrelles 4, escalera B 2º 2ª        | Barcelona                | 21/09/2018        | 77.978,14  | -           | 37.959,36      | 115.937,50          | 7.991,00           |
| Apartamento     | Calle Floridablanca 21 escalera 1, 1º         | Hospitalet de Llobregat  | 21/09/2018        | 144.310,52 | (50.836,28) | -              | 93.474,24           | 15.633,44          |
| Apartamento     | Calle Fontanelles 29, escalera 1, 1º 4ª       | Ripolllet                | 21/09/2018        | 91.913,47  | -           | 28.117,66      | 120.031,13          | 7.816,95           |
| Apartamento     | Calle Garriga 69, escalera 1 2º 1ª            | Badajona                 | 21/09/2018        | 158.003,36 | -           | 164.040,09     | 322.043,45          | 13.200,00          |
| Apartamento     | Calle General Prim 70, escalera 1, 1º 2ª      | Hospitalet de Llobregat  | 21/09/2018        | 62.814,51  | -           | 76.870,32      | 139.684,83          | 9.853,15           |
| Apartamento     | Calle Guetaria 76, 8º A                       | Madrid                   | 21/09/2018        | 104.098,57 | -           | 76.048,77      | 180.147,34          | 5.425,00           |
| Apartamento     | Calle Inmaculada Concepción 6, escalera 1, 1ª | Arganda del Rey          | 21/09/2018        | 56.386,44  | -           | 60.695,45      | 117.081,89          | 6.360,00           |
| Apartamento     | Calle Joaquín Ruym 36, escalera 1, 2º 1ª      | Barberá del Vallés       | 21/09/2018        | 103.301,23 | -           | 96.584,73      | 199.885,96          | 10.170,99          |
| Apartamento     | Calle Josep Cuixart 11, escalera 1, bajo 1º   | Cornellá de Llobregat    | 21/09/2018        | 104.761,81 | -           | 212.294,20     | 317.056,01          | 8.481,60           |
| Apartamento     | Calle Paz 66, escalera 1 1º B                 | Fuenlabrada              | 21/09/2018        | 45.598,62  | -           | 24.664,77      | 70.263,39           | -                  |
| Apartamento (1) | Calle Leganés 61, 2º B                        | Getafe                   | 21/09/2018        | -          | -           | -              | -                   | 6.835,48           |
| Apartamento     | Calle Mare de Deu del Corredor 7              | Mataró                   | 21/09/2018        | 50.606,15  | -           | 65.937,20      | 116.543,35          | 7.464,96           |
| Apartamento     | Calle Marqués de la Valdivia 2, escalera 1    | Collado Villalba         | 21/09/2018        | 96.625,96  | -           | 80.846,67      | 177.472,63          | 6.620,00           |
| Apartamento     | Calle Mossen Cmil Rosell 12, escalera 1, 2º   | Santa Coloma de Gramenet | 21/09/2018        | 83.227,91  | -           | 28.114,71      | 111.342,62          | 8.400,00           |
| Apartamento     | Calle Sant Josep Oriol 3, escalera 1, 1º 2ª   | Badajona                 | 21/09/2018        | 135.961,30 | -           | 112.108,21     | 248.069,51          | -                  |
| Apartamento     | Calle San Joan 27, escalera 1 3º 1ª           | Parets del Vallés        | 21/09/2018        | 82.548,23  | -           | 34.302,54      | 116.850,77          | 7.800,00           |
| Apartamento     | Calle Justa Goicoechea 6, escalera E, 1º 2ª   | Hospitalet de Llobregat  | 21/09/2018        | 110.280,77 | -           | 135.401,30     | 245.682,07          | -                  |
| Parking         | Passeig Salvador 8, escalera 1, sótano 2      | Hospitalet de Llobregat  | 21/09/2018        | 9.542,89   | -           | 5.871,57       | 15.414,46           | -                  |
| Apartamento     | Calle Segovia 10, 1º 2ª                       | Terrassa                 | 21/09/2018        | 85.160,98  | -           | 48.017,60      | 133.178,58          | 8.899,03           |
| Apartamento     | Calle Segre 18, escalera 4, 4ª                | Girona                   | 21/09/2018        | 153.690,36 | -           | 64.203,51      | 217.893,87          | 7.033,97           |
| Apartamento     | Calle Trifalgar 75                            | Alicante                 | 21/09/2018        | 66.688,36  | -           | 51.950,09      | 118.638,45          | 4.800,00           |
| Apartamento     | Calle Zaragoza 9, escalera A, 2º B            | Torrejón de Ardoz        | 21/09/2018        | 65.559,20  | -           | 41.051,40      | 106.610,60          | 7.200,00           |
| Apartamento (1) | Calle Marcelino Castillo 26, escalera 1, 1ª   | Madrid                   | 21/09/2018        | -          | -           | -              | -                   | 8.400,00           |
| Apartamento     | Calle Sant Gaietà 18, escalera 1, 4º 1ª       | Rubi                     | 21/09/2018        | 61.407,54  | -           | 82.975,71      | 144.383,25          | 7.200,00           |



003929391

CLASE 8.<sup>a</sup>



URBAN VIEW SOCIMI SPAIN

Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

Table with 9 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Deterioro, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. It lists various real estate investments across different locations in Spain.



003929392

CLASE 8.<sup>a</sup>

S.P.L.R.

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

| Tipología                  | Inmueble                                   | Ubicación                | Fecha adquisición | Coste        | Deterioro    | Revalorización | Valor Neto Contable | Ingresos asociados |
|----------------------------|--|--------------------------|-------------------|--------------|--------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Apartamento                | Avenida Torrent Gornal, número 51, Atc     | Hospitalet de Llobregat  | 31/03/2017        | 54.076,88    | -            | 32.097,36      | 86.174,24           | 4.200,00           |
| Apartamento                | Calle Mimosas, número 4, 3-1               | Hospitalet de Llobregat  | 31/03/2017        | 74.329,81    | (3.438,59)   | 5.112,26       | 76.003,48           | 8.119,08           |
| Apartamento                | Calle Pernacamps, número 9, 4-2            | Barcelona                | 31/03/2017        | 202.276,91   | -            | 66.955,55      | 269.232,46          | 10.800,00          |
| Apartamento                | Calle Paraguy, número 33, 1-2              | Barcelona                | 31/03/2017        | 137.363,03   | -            | 54.303,73      | 191.666,76          | 10.800,00          |
| Apartamento                | Calle Pique, número 31, principal 1        | Barcelona                | 31/03/2017        | 100.503,14   | -            | 41.847,35      | 142.350,49          | -                  |
| Finca                      | Calle Blai, número 16                      | Barcelona                | 05/05/2017        | 3.005.749,04 | (176.907,86) | 57.617,92      | 2.886.459,10        | 156.411,48         |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 2-3               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 81.059,22    | -            | 67.734,84      | 148.794,06          | 6.447,33           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Bajo 2            | Sabadell                 | 21/06/2017        | 65.641,85    | -            | 24.919,87      | 90.561,72           | 4.398,15           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 1-1               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 83.864,56    | -            | 37.997,74      | 121.862,30          | 7.845,36           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 1-4               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 77.415,72    | -            | 34.405,64      | 111.821,36          | -                  |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 2-2               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 67.784,85    | -            | 42.211,75      | 109.996,60          | 7.080,00           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 2-4               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 83.475,81    | -            | 33.596,54      | 117.072,35          | 8.700,00           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Bajo 1            | Sabadell                 | 21/06/2017        | 84.548,00    | -            | 35.375,00      | 119.923,00          | 4.500,00           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Bajo 3            | Sabadell                 | 21/06/2017        | 82.742,52    | -            | 38.030,81      | 120.773,33          | 7.120,62           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 1-2               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 66.483,20    | -            | 26.269,59      | 92.752,79           | 7.038,98           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, 2-1               | Sabadell                 | 21/06/2017        | 94.905,48    | -            | 30.080,21      | 124.985,69          | 7.214,64           |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Parking 1         | Sabadell                 | 21/06/2017        | 22.489,00    | (11.833,13)  | -              | 10.655,87           | 601,08             |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Parking 3         | Sabadell                 | 21/06/2017        | 19.141,93    | (8.086,15)   | -              | 11.055,78           | -                  |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Parking 6         | Sabadell                 | 21/06/2017        | 19.441,93    | (8.386,15)   | -              | 11.055,78           | -                  |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Parking 2         | Sabadell                 | 21/06/2017        | 21.204,44    | (10.238,80)  | -              | 10.965,64           | -                  |
| Apartamento                | Calle Empordà número 34, Parking 4         | Sabadell                 | 21/06/2017        | 19.735,88    | (8.702,63)   | -              | 11.033,25           | 188,82             |
| Apartamento                | Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4       | Barcelona                | 28/06/2017        | 117.802,35   | -            | 16.976,11      | 134.778,46          | -                  |
| Apartamento                | Calle Roser, número 73, 4-2                | Barcelona                | 28/06/2017        | 186.279,61   | -            | 34.476,90      | 220.756,51          | 1.470,32           |
| Apartamento                | Calle de la Mina, número 25, 4-2           | Hospitalet de Llobregat  | 28/06/2017        | 60.201,67    | -            | 123.488,86     | 183.690,53          | 8.646,06           |
| Apartamento                | Calle Mimosas, número 5, 4-1               | Hospitalet de Llobregat  | 28/06/2017        | 48.542,89    | -            | 55.225,78      | 103.768,67          | 4.800,00           |
| Apartamento                | Avenida Torrent Gornal, número 57, At-1    | Hospitalet de Llobregat  | 28/06/2017        | 62.420,11    | -            | 39.664,49      | 102.084,60          | 8.034,06           |
| Apartamento                | Calle Sant Pacià, número 2, 2-2            | Barcelona                | 28/06/2017        | 152.642,99   | (31.829,08)  | -              | 120.813,91          | 7.200,00           |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Pla de Fornells, número 6, 2-1       | Barcelona                | 28/06/2017        | -            | -            | -              | -                   | -                  |
| Apartamento                | Calle Fastenrath, número 172, 2-3          | Barcelona                | 28/06/2017        | 156.091,76   | (15.750,42)  | -              | 140.341,34          | -                  |
| Apartamento                | Calle Mossen Clapès, número 20, 4-4        | Barcelona                | 28/06/2017        | 172.974,16   | -            | 99.079,69      | 272.053,85          | 6.230,00           |
| Apartamento                | Calle Sant Bertran, número 10, 1-2         | Barcelona                | 28/06/2017        | 155.948,99   | (22.998,36)  | -              | 132.950,63          | 6.300,00           |
| Apartamento                | Calle Sant Pau, número 111, 1-2            | Barcelona                | 28/06/2017        | 169.381,37   | -            | 90.536,23      | 259.917,60          | 9.799,22           |
| Apartamento                | Calle Génova, número 29, 4-2               | Barcelona                | 28/06/2017        | 124.924,29   | -            | 36.747,34      | 161.671,63          | 9.600,00           |
| Apartamento                | Calle Rafael de Campañals, número 147, 2-5 | Hospitalet de Llobregat  | 28/06/2017        | 100.143,49   | -            | 67.954,43      | 168.097,92          | 6.391,21           |
| Apartamento                | Calle Amparós, número 9, 1-1               | Hospitalet de Llobregat  | 28/06/2017        | 81.449,64    | -            | 7.989,47       | 89.439,11           | -                  |
| Apartamento                | Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2      | Hospitalet de Llobregat  | 30/06/2017        | 93.787,33    | -            | 32.034,62      | 125.821,95          | 2.448,00           |
| Apartamento                | Calle Mas, número 97-99, 1-1               | Hospitalet de Llobregat  | 30/06/2017        | 95.847,44    | -            | 63.767,09      | 159.254,53          | 7.200,00           |
| Apartamento                | Calle Virgen de Nuria, número 45, 1-2      | Hospitalet de Llobregat  | 30/06/2017        | 77.479,22    | -            | 30.391,68      | 107.870,90          | -                  |
| Apartamento                | Calle Menéndez Pidal, número 7, 1-2        | Hospitalet de Llobregat  | 21/07/2017        | 94.952,16    | -            | 15.713,27      | 110.665,43          | -                  |
| Apartamento                | Calle Calassancs Duran, número 174, 3-2    | Sabadell                 | 31/07/2017        | 89.271,11    | -            | 57.493,05      | 146.764,16          | -                  |
| Apartamento                | Calle Magi Colet, número 3, 3-1            | Sabadell                 | 01/08/2017        | 84.930,70    | -            | 81.978,41      | 166.909,11          | 4.627,00           |
| Apartamento                | Calle Jonost Muntorell, número 30, 1-1     | Sabadell                 | 02/08/2017        | 143.996,08   | -            | 101.632,34     | 245.628,42          | 9.093,92           |
| Apartamento                | Calle Calders, número 219, Esc 1           | Sabadell                 | 02/08/2017        | 124.584,42   | -            | 59.564,23      | 184.148,65          | 8.400,00           |
| Apartamento                | Calle General Morgues, número 62, 1-1      | Badajona                 | 29/09/2017        | 101.772,36   | -            | 59.912,38      | 161.684,74          | 7.702,90           |
| Apartamento                | Calle Albeniz, número 24, 2-1              | Hospitalet de Llobregat  | 29/09/2017        | 81.934,92    | -            | 79.031,85      | 160.966,77          | 5.319,25           |
| Apartamento                | Riera les Parets, número 20, 4-2           | Gavà                     | 29/09/2017        | 102.503,65   | -            | 25.428,34      | 127.931,99          | -                  |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Joan Moneu, número 4, 2-1            | Gavà                     | 29/09/2017        | -            | -            | -              | -                   | 1.500,00           |
| Apartamento                | Calle Josep Anselm Clave, número 8, 1-2    | Hospitalet de Llobregat  | 29/09/2017        | 191.491,34   | -            | 298.178,02     | 489.669,36          | 12.000,00          |
| Apartamento                | Calle Josep Guardiola, número 14, 1-2      | Sabadell                 | 29/09/2017        | 44.978,96    | -            | 50.505,81      | 95.484,77           | 5.100,00           |
| Apartamento                | Calle Pujos, número 75, 3-1                | Hospitalet de Llobregat  | 29/09/2017        | 100.323,03   | -            | 3.759,70       | 104.082,73          | 4.225,46           |
| Apartamento                | Calle Mas, número 125, 1-1                 | Hospitalet de Llobregat  | 29/09/2017        | 40.316,48    | -            | 55.791,98      | 96.108,46           | 6.000,00           |
| Apartamento                | Pasco Bonvichi, número 8, 1-1              | Hospitalet de Llobregat  | 29/09/2017        | 90.514,18    | -            | 45.422,26      | 135.936,44          | 7.200,00           |
| Apartamento                | Calle Las Chafarinas, número 21, 3-1       | Barcelona                | 29/09/2017        | 56.646,46    | -            | 39.790,60      | 96.437,06           | 7.200,00           |
| Apartamento                | Avenida Meridiana, número 323, 6-3         | Barcelona                | 30/10/2017        | 101.887,76   | -            | 68.866,16      | 170.753,92          | 4.703,53           |
| Apartamento                | Calle Cultura número 23, 2-1               | Santa Coloma de Gramenet | 28/03/2018        | 100.730,65   | -            | 59.031,50      | 159.762,15          | 8.803,80           |
| Apartamento                | Calle Calderon de la Barca 121, Esc 1, 2-2 | Badajona                 | 28/03/2018        | 78.358,74    | -            | 14.307,03      | 92.665,77           | 6.111,81           |
| Apartamento                | Calle Sant Joan de la Creu número 144, 2-2 | Badajona                 | 28/03/2018        | 104.193,35   | -            | 44.517,79      | 148.711,14          | 8.183,53           |
| Apartamento                | Calle General Morgues número 16, 2-2       | Badajona                 | 28/03/2018        | 98.484,37    | -            | 19.562,41      | 118.046,78          | 7.171,20           |
| Apartamento                | Calle Doctor Arús número 10, 1-6           | Cornellá de Llobregat    | 28/03/2018        | 104.227,98   | -            | 28.901,58      | 133.129,56          | 8.400,00           |
| Apartamento                | Calle Cedre número 1, 1-4                  | Cornellá de Llobregat    | 28/03/2018        | 69.144,06    | -            | 42.651,26      | 111.795,32          | 4.800,00           |
| Apartamento                | Calle Dulzamar número 8, 1-4               | Cornellá de Llobregat    | 28/03/2018        | 74.441,21    | -            | 71.576,34      | 146.017,55          | 8.914,69           |
| Apartamento                | Calle Barcelona número 29, Esc A, 3-2      | El Prat de Llobregat     | 28/03/2018        | 90.845,81    | -            | 67.538,51      | 158.384,32          | 7.171,20           |
| Apartamento                | Calle Coronel Sanfeliu número 13, 4-2      | El Prat de Llobregat     | 28/03/2018        | 218.908,70   | -            | 102.704,09     | 321.612,79          | 9.902,43           |
| Apartamento                | Calle Riera la Salut número 30, 2-1        | Sant Feliu de Llobregat  | 28/03/2018        | 107.631,84   | -            | 52.500,36      | 160.132,20          | -                  |
| Apartamento                | Calle Sant Joaquin número 141, 2-1         | Santa Coloma de Gramenet | 28/03/2018        | 93.165,88    | -            | 99.071,44      | 192.237,32          | 7.632,41           |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Embajadores número 210, 2            | Madrid                   | 27/02/2018        | -            | -            | -              | -                   | 6.078,90           |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Jerte número 6, Bajo-B               | Madrid                   | 27/02/2018        | -            | -            | -              | -                   | 3.900,00           |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Rambía Rafael Casanovas número 37, 2-4     | Sant Boi de Llobregat    | 27/02/2018        | -            | -            | -              | -                   | 500,00             |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Sant Joan Bosco número 50, 2-1       | Sant Boi de Llobregat    | 27/02/2018        | -            | -            | -              | -                   | 725,00             |
| Apartamento                | Calle Francesc Moragas número 35, 1-1      | Cornellá de Llobregat    | 27/02/2018        | 122.581,41   | -            | 113.190,75     | 235.772,16          | -                  |
| Apartamento                | Calle Calafell número 131, 4-4             | Gavà                     | 27/02/2018        | 95.634,95    | -            | 42.236,06      | 137.871,01          | 6.750,30           |
| Apartamento <sup>(1)</sup> | Calle Holanda número 7, 2-1                | Hospitalet de Llobregat  | 27/02/2018        | -            | -            | -              | -                   | 3.125,00           |
| Apartamento                | Calle Mare de Deu de Port número 332, 3-3  | Barcelona                | 27/02/2018        | 64.174,19    | -            | 87.954,56      | 152.128,75          | 6.000,00           |
| Apartamento                | Calle Gerdener número 3, 2-2               | Cornellá de Llobregat    | 27/02/2018        | 116.753,97   | -            | 24.593,16      | 141.347,13          | 8.710,15           |
| Apartamento                | Calle Antoni de Capmany número 41, 2-3     | Mataró                   | 27/02/2018        | 76.477,39    | -            | 32.566,13      | 109.043,52          | 1.934,81           |
| Apartamento                | Calle Benimamet número 113, 4              | Madrid                   | 27/02/2018        | 52.259,23    | -            | 35.611,13      | 87.870,36           | 5.623,20           |
| Apartamento                | Calle Barcelona número 43, 3-4             | Viladecans               | 27/02/2018        | 137.446,10   | -            | 103.540,65     | 240.986,75          | 9.000,00           |
| Apartamento                | Avenida Barbers número 320, 1-A            | Sabadell                 | 27/02/2018        | 72.450,06    | -            | 13.762,15      | 86.212,21           | -                  |
| Apartamento                | Plaza Riera número 2, 3-3                  | Montcada i Reixac        | 27/02/2018        | 34.828,58    | -            | 52.380,90      | 87.209,48           | -                  |
| Apartamento                | Calle Ausias March número 114, 1-4         | Badajona                 | 27/02/2018        | 56.657,73    | -            | 76.053,99      | 132.711,72          | 6.649,59           |



003929393

CLASE 8.ª



URBAN VIEW SOCIMI SPAIN

Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

Table with 9 columns: Tipología, Inmueble, Ubicación, Fecha adquisición, Coste, Deterioro, Revalorización, Valor Neto Contable, Ingresos asociados. Contains detailed financial data for various real estate investments.





003929394

CLASE 8.<sup>a</sup>

E.P. 1.151.1

## Urban View Development Spain Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes



Memoria consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

| Tipología       | Inmueble                                   | Ubicación                | Fecha adquisición | Coste                | Deterioro           | Revalorización       | Valor Neto Contable  | Ingresos asociados  |
|-----------------|--|--------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Apartamento     | Calle Wilson número 26, 3-1A               | Terrassa                 | 07/05/2018        | 86.944,18            | -                   | 61.776,41            | 148.720,59           | -                   |
| Apartamento     | Calle Duquesa Victoria, D45 S2 PK20        | Terrassa                 | 07/05/2018        | 9.551,47             | -                   | 3.165,24             | 12.716,71            | -                   |
| Apartamento     | Calle Francisco de Vitoria número 25, 4-4  | Terrassa                 | 07/05/2018        | 81.241,60            | -                   | 66.680,14            | 147.921,74           | 8.100,00            |
| Apartamento     | Calle Pau Clauis número 46, 2-1            | Santa Coloma de Gramenet | 07/05/2018        | 63.418,34            | -                   | 18.985,54            | 82.403,88            | 7.200,00            |
| Apartamento     | Calle Pasaje Riu Ter, Esc. E, 2-1          | Cubellas                 | 07/05/2018        | 179.009,78           | -                   | 11.289,85            | 190.299,63           | 9.000,00            |
| Apartamento     | Calle Mossen Canil Rossell número 85-89, 1 | Santa Coloma de Gramenet | 07/05/2018        | 121.709,27           | -                   | 91.076,50            | 212.785,77           | 7.800,00            |
| Apartamento     | Calle Duran 3, 3-3                         | Cornellà de Llobregat    | 31/05/2018        | 91.616,70            | -                   | 55.047,63            | 146.664,33           | 9.332,70            |
| Apartamento (1) | Calle Vitalaza número 96, 5-1              | Madrid                   | 02/08/2018        | -                    | -                   | -                    | -                    | 3.159,25            |
| Apartamento     | Calle Salitre número 27, 1                 | Madrid                   | 02/08/2018        | 127.354,60           | -                   | 121.142,57           | 248.497,17           | 6.470,81            |
| Apartamento (1) | Calle Gransala número 6, 2                 | Valencia                 | 02/08/2018        | -                    | -                   | -                    | -                    | -                   |
| Apartamento     | Calle Bartolomé Torres número 26, 5        | Palma de Mallorca        | 02/08/2018        | 113.318,65           | -                   | 130.256,87           | 243.575,52           | 9.600,00            |
| Apartamento     | Avenida de Gavá número 54, 3-2             | Viladecans               | 04/05/2018        | 111.405,22           | -                   | 63.308,47            | 174.713,69           | 8.367,40            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 1-1               | Tarragona                | 28/09/2018        | 82.920,34            | -                   | 68.251,93            | 151.172,27           | 5.400,00            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 1-2               | Tarragona                | 28/09/2018        | 83.320,49            | -                   | 64.478,90            | 147.799,39           | 7.096,11            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 1-3               | Tarragona                | 28/09/2018        | 83.485,47            | -                   | 61.231,09            | 144.716,56           | 6.031,45            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 1-4               | Tarragona                | 28/09/2018        | 101.043,29           | -                   | 35.076,96            | 136.120,25           | 6.600,00            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 2-1               | Tarragona                | 28/09/2018        | 102.041,91           | -                   | 28.773,40            | 130.815,31           | 6.600,00            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 2-2               | Tarragona                | 28/09/2018        | 74.390,47            | -                   | 56.855,74            | 131.246,21           | 6.981,04            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 2-3               | Tarragona                | 21/02/2019        | 72.458,05            | -                   | 60.617,01            | 133.075,06           | 6.303,15            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 2-4               | Tarragona                | 28/09/2018        | 74.382,27            | -                   | 56.720,19            | 131.102,46           | 7.200,00            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 3-1               | Tarragona                | 28/09/2018        | 74.374,58            | -                   | 59.287,12            | 133.661,70           | 6.494,05            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 3-2               | Tarragona                | 28/09/2018        | 96.410,76            | -                   | 38.553,19            | 134.963,95           | 4.491,78            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 4-1               | Tarragona                | 28/09/2018        | 75.111,17            | -                   | 57.544,18            | 132.655,35           | 5.800,00            |
| Apartamento     | Calle Reial número 30 B, 4-2               | Tarragona                | 28/09/2018        | 74.138,21            | -                   | 61.726,20            | 135.864,41           | 7.395,72            |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-1       | Tarragona                | 28/09/2018        | 10.592,87            | -                   | 8.158,78             | 18.751,65            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-2       | Tarragona                | 28/09/2018        | 10.143,77            | -                   | 8.607,88             | 18.751,65            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-3       | Tarragona                | 28/09/2018        | 10.592,39            | -                   | 8.159,26             | 18.751,65            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-4       | Tarragona                | 28/09/2018        | 12.108,07            | -                   | 6.595,00             | 18.703,07            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-5       | Tarragona                | 28/09/2018        | 12.107,47            | -                   | 6.644,18             | 18.751,65            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-6       | Tarragona                | 28/09/2018        | 16.044,61            | -                   | 2.707,04             | 18.751,65            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-7       | Tarragona                | 28/09/2018        | 13.330,19            | -                   | 8.412,47             | 21.742,66            | -                   |
| Parking         | Calle Reial número 30 B, Parking 1-8       | Tarragona                | 28/09/2018        | 12.552,38            | -                   | 7.549,32             | 20.101,70            | -                   |
| Parking         | Calle del Sol, Bimero 49, Parking 1        | Barcelona                | 31/03/2022        | 10.000,00            | -                   | 1.749,25             | 11.749,25            | -                   |
| Parking         | Calle del Sol, Bimero 49, Parking 5        | Barcelona                | 31/03/2022        | 10.000,00            | -                   | 2.202,89             | 12.202,89            | -                   |
|                 |  |                          |                   | <b>43.213.999,57</b> | <b>(439.993,90)</b> | <b>24.290.943,32</b> | <b>67.064.948,99</b> | <b>2.858.345,08</b> |

(1) Inmuebles enajenados durante el año 2022



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REGISTRO



003929395



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado  
al 31 de diciembre de 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Cód. 80000000



003929396



Las cuentas de Urban View Development Socimi Spain S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 incluyen el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada.

### 1. Estructura organizativa y de resultados.

El Grupo opera en el sector inmobiliario y cuenta con 432 inmuebles de su propiedad para alquilar, siendo su principal mercado el nicho residencial. La empresa terminó 2022 con una plantilla de 12 colaboradores, de los cuales 6 son hombres y 6 mujeres. Durante el 2021 la media de la plantilla fue de 12 personas.

### 2. Evolución del negocio.

En base a la estrategia de negocio del Grupo, el objetivo seguirá siendo el de maximizar la obtención de rentas asociadas, empezar a vender alguno de los pisos y contener los gastos de la empresa. En esta línea, para el próximo ejercicio 2023, se estima mantener un alto porcentaje de ocupación, intentando disminuir el tiempo de desocupación de los pisos y por lo tanto un incremento en las rentas.

### 3. Principales riesgos.

#### a) *Riesgo de tipo de cambio.*

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

El Grupo de Sociedades no ha operado con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el anterior, por lo que este riesgo queda mitigado.

#### b) *Riesgo de tipo de interés.*

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929397



El Grupo de Sociedades estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas por lo que este riesgo no se considera significativo. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 150 miles de euros.

c) *Riesgo de crédito.*

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, el Grupo tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

d) *Riesgo de liquidez.*

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo de Sociedades mantiene diez préstamos hipotecarios por un importe total de 15.614.280,08 euros (17.081.802,23 euros en el ejercicio anterior) y un préstamo ICO por importe de 170.361,71 euros (235.681,14 euros en el ejercicio anterior), y tiene tesorería al cierre del ejercicio por importe de 1.619.304,13 euros (836.534,51 euros en el ejercicio anterior). De todas formas, el Grupo posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

e) *Riesgo fiscal.*

Tal y como se menciona en la Nota 4.8, la Sociedad Dominante se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI), al igual que las sociedades dependientes tras su adquisición.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929398



En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la sociedad del Grupo que lo incumpliera pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte del Grupo de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

f) *Riesgo de mercado.*

Otro de los riesgos a los que está expuesto el Grupo es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y las condiciones del arrendamiento, a través de una política activa con relación a la fluctuación de los precios del mercado inmobiliario.

**4. Medioambiente.**

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad del Grupo no tiene impacto medioambiental significativo.

**5. Investigación y Desarrollo.**

A consecuencia de las propias características del Grupo, así como sus actividades y su estructura, el Grupo no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

**6. Acciones propias.**

El Grupo no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2022 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias. Al cierre del ejercicio 2022 el Grupo tiene 20.889 acciones propias.

**7. Hechos posteriores.**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de la venta de una serie de inmuebles por un importe total de 3.246 miles de euros, obteniendo un beneficio de los activos de 1.321 miles de euros y cancelando hipotecas por un importe de 884 miles de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
7 603 116



003929399



**Urban View Development Spain Socimi, S.A. y  
sociedades dependientes**

Consejo de Administración



003929400

CLASE 8.<sup>a</sup>



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**  
*Consejo de Administración*

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a formular las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea.

Don Nadav Moshe Hamo  
Presidente

Don Gil Ayalon  
Vocal

Don Eitan Peretz  
Vocal

Don Jacob Jonathan Behar  
Vocal

Don Asher Hakmon  
Vocal

Dona Ofit Shoshana bar-on bakarski  
Vocal

Don Eran Arkin  
Vocal

Don Roy  
Vocal

Doña Chen Menachemi  
Vocal

Barcelona, 31 de marzo de 2023



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales e informe de gestión  
al 31 de diciembre de 2022



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Urban View Development Spain Socimi, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Urban View Development Spain 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 correspondiente 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 anual 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.

#### *Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase notas 4.3 y 8)*

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance adjunto activos con un valor neto contable de 18.611 miles de euros que representa el 44,32 % del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el ejercicio la tasación de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” a un experto independiente.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Conversaciones en relación con las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración, y revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio.
- Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS, siendo ésta adecuada para esta finalidad.
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y los cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.
- Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

#### *Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (véase notas 10 y 15)*

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 ostenta una serie de participaciones directas del 100% en el capital social de sus sociedades filiales por importe de 21 miles de euros (21 miles de euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021), y además créditos a las mismas por un importe total de 18.710 miles de euros (21.573 miles de euros en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021).

Las inversiones financieras se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor, en las que se tiene en cuenta las plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre el valor neto contable de los inmuebles y el valor de mercado de éstos.

Dada la relevancia de las inversiones en el patrimonio de empresas y los créditos concedidos a empresas del grupo, su valoración la consideramos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

#### *Procedimientos aplicados en la auditoría*

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos obtenido los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 de las sociedades participadas y para cada una hemos comparado el valor contable de los fondos propios de la sociedad participada más las plusvalías tácitas con el valor en libros de la inversión a los efectos de evaluar el posible deterioro. Adicionalmente, este procedimiento nos ha permitido verificar su solvencia financiera a los efectos de evaluar la capacidad de pago de los créditos concedidos a estas participadas.
- Hemos obtenido la tasación de las inversiones inmobiliarias de dichas sociedades del grupo realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2022. Sobre estas tasaciones hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:
  - o Revisión de las tasaciones realizadas por el experto independiente.
  - o Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
  - o Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser utilizadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias.
  - o Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial para una selección de activos comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
  - o Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y cálculos aritméticos de la dotación por amortización del presente ejercicio.
  - o Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

#### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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 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 influyen 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 en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

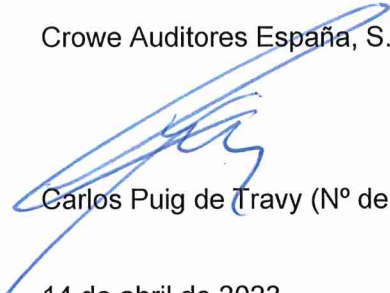
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Carlos Puig de Travy (Nº de ROAC: 08.371)

14 de abril de 2023



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Sociedad



003929163



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión a  
31 de diciembre de 2022

CLASE 8.<sup>a</sup>

003929164

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

**Balance al cierre de los ejercicios 2022 y 2021**

(Cifras expresadas en euros)

| <b>Activo</b>   |                     |                             |                             |
|---|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Notas de la memoria | 31-12-2022                  | 31-12-2021                  |
| <b>A) Activo no corriente</b>                                   |                     |                             |                             |
| I. Inmovilizado intangible                                      | 6                   |                             |                             |
| 5. Aplicaciones informáticas                                    |                     | -                           | 786,64                      |
| II. Inmovilizado material                                       | 7                   |                             |                             |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material          |                     | 18.083,78                   | 21.842,11                   |
| III. Inversiones inmobiliarias                                  | 8                   |                             |                             |
| 1. Terrenos   |                     | 9.176.083,80                | 9.965.215,52                |
| 2. Construcciones   |                     | 9.435.250,20                | 10.383.962,52               |
|   |                     | <u>18.611.334,00</u>        | <u>20.349.178,04</u>        |
| IV. Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 10.2                |                             |                             |
| 1. Instrumentos de patrimonio                                   |                     | 21.000,00                   | 21.000,00                   |
| 2. Créditos a empresas  | 10.1 ; 15           | 18.743.322,70               | 21.653.748,95               |
|   |                     | <u>18.764.322,70</u>        | <u>21.674.748,95</u>        |
| V. Inversiones financieras a largo plazo                        | 10.1                |                             |                             |
| 1. Instrumentos de patrimonio                                   |                     | 5.002,00                    | 5.002,00                    |
| 5. Otros activos financieros                                    |                     | 391.015,37                  | 362.658,08                  |
|   |                     | <u>396.017,37</u>           | <u>367.660,08</u>           |
|   |                     | <u><b>37.789.757,85</b></u> | <u><b>42.414.215,82</b></u> |
| <b>B) Activo corriente</b>                                      |                     |                             |                             |
| III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar              | 10.1                |                             |                             |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios              |                     | 29.755,20                   | 106.877,65                  |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas                     | 15                  | 924.542,15                  | 839.781,65                  |
| 3. Deudores varios  |                     | 62.654,29                   | 7.691,64                    |
| 4. Personal   |                     | 30.495,83                   | 9.898,33                    |
| 5. Otros créditos con las Administraciones Públicas             | 12.1                | 28.277,32                   | 15.083,52                   |
|   |                     | <u>1.075.724,79</u>         | <u>979.332,79</u>           |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 10.1 ; 15           |                             |                             |
| 5. Créditos a empresas  |                     | 1.955.397,85                | -                           |
| V. Inversiones financieras a corto plazo                        | 10.1                |                             |                             |
| 5. Otros activos financieros                                    |                     | 137,22                      | 137,22                      |
| VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes             | 10.1                |                             |                             |
| 1. Tesorería  |                     | 1.173.943,66                | 407.012,19                  |
|   |                     | <u>4.205.203,52</u>         | <u>1.386.482,20</u>         |
| <b>Total Activo [A) + B)]</b>                                   |                     | <u><b>41.994.961,37</b></u> | <u><b>43.800.698,02</b></u> |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929165

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Balance al cierre de los ejercicios 2022 y 2021

(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y Pasivo

|  | Notas de la memoria | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) Patrimonio neto</b>                                    |                     |                      |                      |
| A-1 Fondos propios   |                     |                      |                      |
| I. Capital   |                     |                      |                      |
| 1. Capital escriturado                                       | 11                  | 5.309.298,96         | 5.309.298,96         |
| II. Prima de emisión   | 11                  | 1.721.490,00         | 1.721.490,00         |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)       | 11                  | (150.005,39)         | (150.005,39)         |
| V. Resultados de ejercicios anteriores                       |                     |                      |                      |
| 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)           |                     | (2.691.321,68)       | (2.673.343,51)       |
| VI. Otras aportaciones de socios                             | 11                  | 3.500.000,00         | 22.677.925,52        |
| VII. Resultado del ejercicio                                 | 3                   | 1.055.075,95         | (17.978,17)          |
|  |                     | <u>8.744.537,84</u>  | <u>26.867.387,41</u> |
| <b>B) Pasivo no corriente</b>                                |                     |                      |                      |
| II. Deudas a largo plazo                                     |                     |                      |                      |
| 2. Deudas con entidades de crédito                           | 10.3                | 11.532.599,45        | 13.833.159,82        |
| 5. Otros pasivos financieros                                 | 15                  | 19.523.953,13        | 238.512,16           |
|  |                     | <u>31.056.552,58</u> | <u>14.071.671,98</u> |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 10.3 ; 15           | 975.110,49           | 1.704.333,34         |
|  |                     | <u>32.031.663,07</u> | <u>15.776.005,32</u> |
| <b>C) Pasivo corriente</b>                                   |                     |                      |                      |
| III. Deudas a corto plazo                                    |                     |                      |                      |
| 2. Deudas con entidades de crédito                           | 10.3                | 798.927,38           | 863.367,72           |
| 5. Otros pasivos financieros                                 |                     | 76.529,78            | 40.011,94            |
|  |                     | <u>875.457,16</u>    | <u>903.379,66</u>    |
| IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo  | 10.3 ; 15           | 14.588,68            | 14.588,68            |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar            |                     |                      |                      |
| 1. Proveedores   | 10.3                | 35.656,54            | 29.739,93            |
| 3. Acreedores varios   |                     | 175.839,69           | 66.994,62            |
| 5. Pasivos por impuesto corriente                            | 12                  | -                    | 32.456,57            |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas            | 12.1                | 55.054,25            | 46.854,87            |
| 7. Anticipos de clientes                                     | 8                   | 55.564,14            | 58.690,96            |
|  |                     | <u>322.114,62</u>    | <u>234.736,95</u>    |
| VI. Periodificaciones a corto plazo                          |                     | 6.600,00             | 4.600,00             |
|  |                     | <u>1.218.760,46</u>  | <u>1.157.305,29</u>  |
| <b>Total Patrimonio neto y Pasivo [A) + B) + C)]</b>         |                     | <u>41.994.961,37</u> | <u>43.800.698,02</u> |

Las Notas I a 18 descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2022





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929166

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en euros)

|   | Notas de la memoria | Ejercicio 2022        | Ejercicio 2021      |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>                      | 9 ; 13              |                       |                     |
| b) Prestaciones de servicios  |                     | 1.238.458,90          | 1.317.458,66        |
| <b>5. Otros ingresos de explotación</b>                             | 13 ; 15             |                       |                     |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                 |                     | 75.850,43             | 74.822,95           |
| <b>6. Gastos de personal</b>  | 13                  |                       |                     |
| a) Sueldos, salarios y asimilados                                   |                     | (377.756,91)          | (436.247,02)        |
| b) Cargas sociales  |                     | (108.002,87)          | (116.202,88)        |
|   |                     | <u>(485.759,78)</u>   | <u>(552.449,90)</u> |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>                               |                     |                       |                     |
| a) Servicios exteriores   |                     | (939.738,75)          | (812.200,45)        |
| b) Tributos   |                     | (158.274,71)          | (78.495,70)         |
| c) Pérdidas, deterioro créditos operacionales ccial                 |                     | (131.719,29)          | (97.333,52)         |
|   |                     | <u>(1.229.732,75)</u> | <u>(988.029,67)</u> |
| <b>8. Amortización del inmovilizado</b>                             | 6 ; 7 ; 8           | (212.211,50)          | (228.378,97)        |
| <b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b> |                     |                       |                     |
| a) Deterioros y pérdidas  |                     | -                     | (252.415,70)        |
| b) Resultados por enajenaciones y otras                             | 8                   | 1.236.653,85          | 453.352,87          |
|   |                     | <u>1.236.653,85</u>   | <u>200.937,17</u>   |
| <b>13. Otros Resultados</b>   | 13                  |                       |                     |
| a) Deterioros y pérdidas  |                     | 23.624,03             | 52.610,31           |
| <b>A) Resultado de explotación (1+5+6+7+8+11+13)</b>                |                     | <u>646.883,18</u>     | <u>(123.029,45)</u> |
| <b>14. Ingresos financieros</b>                                     |                     |                       |                     |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros          |                     |                       |                     |
| a <sub>1</sub> ) De empresas del grupo y asociadas                  | 10.5 ; 15           | 754.241,09            | 433.594,38          |
| a <sub>2</sub> ) De terceros  |                     | 45,92                 | 21,54               |
|   |                     | <u>754.287,01</u>     | <u>433.615,92</u>   |
| <b>15. Gastos financieros</b>                                       |                     |                       |                     |
| b) Por deudas con terceros  | 10.3                | (346.094,24)          | (296.108,07)        |
| <b>B) Resultado financiero (14+15+16)</b>                           |                     | <u>408.192,77</u>     | <u>137.507,85</u>   |
| <b>C) Resultado antes de impuestos (A+B)</b>                        | 12.2                | <u>1.055.075,95</u>   | <u>14.478,40</u>    |
| <b>17. Impuesto sobre beneficios</b>                                | 12.2                | -                     | (32.456,57)         |
| <b>D) Resultado del ejercicio (C + 17)</b>                          | 3                   | <u>1.055.075,95</u>   | <u>(17.978,17)</u>  |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y el Anexo I son parte integrante de esta Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2022

CLASE 8.<sup>a</sup>

003929167

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



### Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

#### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

|   | Notas | (Euros)             |                    |
|---|-------|---------------------|--------------------|
|   |       | Ejercicio 2022      | Ejercicio 2021     |
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                       | 3     | 1.055.075,95        | (17.978,17)        |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto             |       | -                   | -                  |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto |       | -                   | -                  |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                      |       | -                   | -                  |
| C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias             |       | -                   | -                  |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>               |       | <b>1.055.075,95</b> | <b>(17.978,17)</b> |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2022

#### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

|   | (Euros)             |                     |   |                                     |                              |                         |                      |
|---|---------------------|---------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|
|   | Capital suscrito    | Prima de emisión    | (Acciones y participaciones en patrimonio propio) | Resultados de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio | Total                |
| SALDO, FINAL DEL AÑO 2020                           | 5.309.298,96        | 1.721.490,00        | (150.005,39)                                      | (2.610.543,39)                      | 22.677.925,52                | 9.1828,85               | 27.039.994,55        |
| I Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| II Ajustes por errores 2020 y anteriores            | -                   | -                   | -   | (154.628,97)                        | -                            | -                       | (154.628,97)         |
| <b>SALDO, A 1 DE ENERO DE 2021</b>                  | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b>                               | <b>(2.765.172,36)</b>               | <b>22.677.925,52</b>         | <b>9.1828,85</b>        | <b>26.885.365,58</b> |
| I Total ingresos y gastos reconocidos               | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | 372.399,98              | 372.399,98           |
| II Operaciones con socios o propietarios            | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| III Otras variaciones del patrimonio neto           | -                   | -                   | -   | 91828,85                            | -                            | (91828,85)              | -                    |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>                    | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b>                               | <b>(2.673.343,51)</b>               | <b>22.677.925,52</b>         | <b>372.399,98</b>       | <b>27.257.765,56</b> |
| I Ajustes por cambios de criterio 2021              | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | -                       | -                    |
| II Ajustes por errores 2021                         | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | (390.378,15)            | (390.378,15)         |
| <b>SALDO, A 1 DE ENERO DE 2022</b>                  | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b>                               | <b>(2.673.343,51)</b>               | <b>22.677.925,52</b>         | <b>(17.978,17)</b>      | <b>26.867.387,41</b> |
| I Total ingresos y gastos reconocidos               | -                   | -                   | -   | -                                   | -                            | 1055.075,95             | 1055.075,95          |
| II Operaciones con socios o propietarios            | -                   | -                   | -   | -                                   | (9.177.925,52)               | -                       | (9.177.925,52)       |
| 6. Otras operaciones con socios o propietarios      | -                   | -                   | -   | -                                   | (9.177.925,52)               | -                       | (9.177.925,52)       |
| III Otras variaciones del patrimonio neto           | -                   | -                   | -   | (17.978,17)                         | -                            | 17.978,17               | -                    |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>                    | <b>5.309.298,96</b> | <b>1.721.490,00</b> | <b>(150.005,39)</b>                               | <b>(2.691.321,68)</b>               | <b>3.500.000,00</b>          | <b>1.055.075,95</b>     | <b>8.744.537,84</b>  |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022



003929168

CLASE 8.<sup>a</sup>

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados  
el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras expresadas en euros)

|  | Notas   | (Euros)        |              |
|--|---------|----------------|--------------|
|  |         | 31-12-2022     | 31-12-2021   |
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                       |         |                |              |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos  | 3       | 1.055.075,95   | 14.478,40    |
| 2. Ajustes del resultado   |         | (1.313.161,27) | (82.513,37)  |
| a) Amortización del inmovilizado (+)   | 6; 7; 8 | 212.211,50     | 228.378,97   |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                      | 8       | 131.719,29     | 349.749,22   |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)                       |         | (1.236.653,85) | (453.352,87) |
| g) Ingresos financieros (-)  |         | (754.287,01)   | (433.615,92) |
| h) Gastos financieros (+)  | 10.3    | 346.094,24     | 266.544,19   |
| j) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias                    |         | -              | (40.216,96)  |
| k) Otros ingresos y gastos   |         | (12.245,44)    | -            |
| 3. Cambios en el capital corriente   |         | (138.733,62)   | (293.678,68) |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)   |         | (260.567,86)   | (218.684,85) |
| c) Otros activos corrientes (+/-)  |         | -              | -            |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)  |         | 119.834,24     | (80.864,08)  |
| f) Otros pasivos corrientes (+/-)  |         | 2.000,00       | 5.870,25     |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación                        |         | (253.592,71)   | (266.522,65) |
| a) Pagos de intereses (-)  |         | (253.592,71)   | (266.544,19) |
| c) Cobros de intereses (+)   |         | -              | 21,54        |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)        |         | (650.411,65)   | (628.236,30) |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                         |         |                |              |
| 6. Pagos por inversiones (-)   |         | (2.265.477,78) | (178.464,18) |
| a) Empresas del grupo y asociadas  | 15      | (2.125.197,29) | -            |
| d) Inversiones Inmobiliarias   | 8       | (111.923,20)   | (112.614,98) |
| e) Otros activos financieros   | 10.1    | (28.357,29)    | (65.849,20)  |
| 7. Cobros por desinversiones (+)   |         | 7.473.512,70   | 1.492.050,78 |
| a) Empresas del grupo y asociadas  |         | 3.834.512,70   | -            |
| d) Inversiones Inmobiliarias   |         | 2.891.000,00   | 960.772,00   |
| e) Otros activos financieros   |         | 748.000,00     | 531.278,78   |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)                          |         | 5.208.034,92   | 1.313.586,60 |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                      |         |                |              |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio                                     |         | -              | -            |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero                             |         | (3.790.691,80) | (563.886,26) |
| a) Emisión:  |         | (1.397.744,07) | 278.639,69   |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+)   | 10.3    | (24.048,99)    | 43.779,93    |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                                     |         | (1.569.724,38) | -            |
| 4. Otras deudas (+)  |         | 196.029,30     | 205.295,88   |
| b) Devolución y amortización de:   |         | (2.392.947,73) | (842.525,95) |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)   |         | (2.340.951,65) | (781.441,41) |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)                                     |         | -              | -            |
| 4. Otras deudas  |         | (51.996,08)    | (61.084,54)  |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio        |         | -              | -            |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10-11)            |         | (3.790.691,80) | (563.886,26) |
| <b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>                           |         | -              | -            |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A +/-B +/-C +/-D)</b> |         | 766.931,47     | 121.464,04   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                    | 10.1    | 407.012,19     | 285.548,15   |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                       |         | 1.173.943,66   | 407.012,19   |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria y en el Anexo I son parte integrante de este estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929169

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



## **Nota 1. Información general y actividad de la empresa**

Urban View Development Spain Socimi, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad española, con NIF número A66967936, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2017. La Sociedad es la sociedad dominante del Grupo Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes (véase nota 2.2.).

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Trafalgar, número 6, 1º, oficina 13, Barcelona.

La Sociedad tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 el 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 con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Adicionalmente, el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad, en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- Las actividades que comprendan el objeto social podrán ser ejercidas indirectamente por la Sociedad, en todo o en parte, mediante la posesión de acciones o participaciones en compañías con un objeto social análogo o idéntico. El ejercicio directo y el ejercicio indirecto quedará excluido de las actividades reservadas en virtud de sus correspondientes legislaciones especiales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929170

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



Si las disposiciones legales exigen cualificación profesional, autorización administrativa previa, registro en registros públicos o cualquier otro requisito para el ejercicio de alguna de las actividades incluidas en el objeto social, dichas actividades no podrán ejercerse hasta que se haya cumplido con los requisitos profesionales o administrativos impuestos.

La actividad principal de la Sociedad coincide con su objeto social.

Con fecha 30 de marzo de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

(1) Obligación de objeto social:

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones de otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

(2) Obligación de inversión:

2.1 Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929171

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**



*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

*(3) Obligación de negociación en mercado regulado:*

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Con fecha 23 de enero de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del BME Growth y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 25 de enero de 2019, inclusive, los valores emitidos por la Sociedad.

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

*(4) Obligación de distribución del resultado:*

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

- 4.1 El beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929172

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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

### (5) Obligación de información:

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

### (6) Capital mínimo:

El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2022, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 5.309.298,96 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 11).

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929173

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de 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 ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de la distribución del dividendo.

Estas cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

## **Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

**2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.** Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- La circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity”.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929174

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



**2.2. Imagen fiel.** Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de junio de 2022. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Asimismo, la Sociedad es dominante del Grupo Urban View Development Spain Socimi, S.A. y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las principales magnitudes de dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

|                                   | (Euros)        |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
|                                   | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
| Total activo                      | 71.921.650,75  | 76.050.772,00 |
| Patrimonio neto                   | 34.079.997,05  | 54.733.317,80 |
| - De la sociedad dominante        | 34.079.997,05  | 54.733.317,80 |
| - De los socios minoritarios      | -              | -             |
| Cifra neta de negocios            | 2.858.345,08   | 3.039.069,29  |
| Resultado del ejercicio           | (1.475.395,23) | 706.266,46    |
| - De la sociedad dominante        | (1.475.395,23) | 706.266,46    |
| - De los accionistas minoritarios | -              | -             |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929175

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



El Consejo de Administración ha tenido en cuenta, en la presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, la consulta publicada en el BOICAC nº 79 (publicada el 28 de julio de 2009) relativa a la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding y sobre la determinación de la cifra de negocios de esta categoría de entidades. Según la mencionada consulta todos los ingresos que obtenga una sociedad fruto de su actividad “financiera”, siempre que dicha actividad se considere como ordinaria, formarán parte del concepto “Importe neto de la cifra de negocios”.

El Consejo de Administración considera que, a pesar de la tenencia de participaciones en el capital de empresas del Grupo y la obtención de ingresos financieros por tener actividades financieras con sus filiales, no se consideran estas actividades como su actividad ordinaria y por lo tanto no se clasifican en la cuenta de pérdidas y ganancias en base a la consulta publicada en el BOICAC nº 79.

- 2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.** No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.
- 2.4. Aspectos críticos de valoración y estimación de la incertidumbre.** La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 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:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929176

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



- Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con respecto a la valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, se requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los administradores realizan los siguientes métodos de estimación:

- Valoración realizada por un experto independiente empleando el método de flujos de caja.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

- 2.5. Importancia relativa y prudencia valorativa.** La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.
- 2.6. Principio de empresa en funcionamiento.** En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación. La Sociedad tiene un Patrimonio Neto positivo (20,81% sobre el total pasivo), plusvalías en las inversiones inmobiliarias (10.962.724,19 euros -véase Nota 8-), y un fondo de maniobra positivo (2.986.443,06 euros).
- 2.7. Comparación de la información.** De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929177

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



**2.8. Elementos recogidos en varias partidas.** Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de la presente memoria.

**2.9. Cambios en criterios contables.** En el presente ejercicio no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.

**2.10. Corrección de errores.** En el presente ejercicio se han realizado una serie de corrección de errores con efectos en el ejercicio 2021 y 2020, y que a continuación se detallan:

### Ejercicio 2021.

|   | (Euros)                              |  |                     |
|---|--------------------------------------|--|---------------------|
|   | Cuentas anuales aprobadas 31/12/2021 | Cifras comparativas en las presentes cuentas anuales | Diferencia          |
| <b>ACTIVO</b>   |                                      |  |                     |
| <b>A) Activo Corriente</b>                                      |                                      |  |                     |
| III. Inversiones inmobiliarias                                  |                                      |  |                     |
| 1. Terrenos   | 10.078.530,64                        | 9.965.215,52   | (113.315,12)        |
| 2. Cosrucciones   | 10.523.063,10                        | 10.383.962,52  | (139.100,58)        |
|   | <u>20.601.593,74</u>                 | <u>20.349.178,04</u>                                 | <u>(252.415,70)</u> |
| <b>A) Activo no corriente</b>                                   |                                      |  |                     |
| IV. Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo |                                      |  |                     |
| 2. Créditos a empresas  | 21.870.206,49                        | 21.653.748,95  | (216.457,54)        |
|   | <u>42.471.800,23</u>                 | <u>42.002.926,99</u>                                 | <u>(468.873,24)</u> |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                                 |                                      |  |                     |
| <b>A-1 Fondos propios</b>                                       |                                      |  |                     |
| III. Reservas   |                                      |  |                     |
| 1. Legal y estatutarias   | 9.182,89                             | -  | (9.182,89)          |
| V. Resultados de ejercicios anteriores                          |                                      |  |                     |
| 2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)              | (2.527.897,43)                       | (2.673.343,51)                                       | (145.446,08)        |
| VII. Resultado del ejercicio                                    | 372.399,98                           | (17.978,17)  | (390.378,15)        |
| <b>B) Pasivo no corriente</b>                                   |                                      |  |                     |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo    | 1.628.199,46                         | 1.704.333,34   | 76.133,88           |
|   | <u>(527.297,99)</u>                  | <u>-986.988,34</u>                                   | <u>(468.873,24)</u> |
| <b>CUENTA DE RESULTADOS</b>                                     |                                      |  |                     |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado    |                                      |  |                     |
| a) Deterioros y pérdidas  | -                                    | (252.415,70)   | (252.415,70)        |
| 14. Ingresos financieros  |                                      |  |                     |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros      |                                      |  |                     |
| a) De empresas del grupo y asociadas                            | 541.992,95                           | 433.594,38   | (108.398,57)        |
| 15. Gastos financieros  |                                      |  |                     |
| b) Por deudas con terceros                                      | (266.544,19)                         | (296.108,07)   | (29.563,88)         |
|   | <u>275.448,76</u>                    | <u>(114.929,39)</u>                                  | <u>(390.378,15)</u> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929178

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### Ejercicio 2020.

|   | (Euros)                                    |                        |                     |
|---|--|------------------------|---------------------|
|   | Cuentas<br>anuales aprobadas<br>31/12/2020 | Cifras<br>reexpresadas | Diferencia          |
| <b>ACTIVO</b>   |  |                        |                     |
| A) Activo no corriente  |  |                        |                     |
| IV. Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo |  |                        |                     |
| 2. Créditos a empresas  | 21.859.492,32                              | 21.751.433,35          | (108.058,97)        |
|   | <u>21.859.492,32</u>                       | <u>21.751.433,35</u>   | <u>(108.058,97)</u> |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                                 |  |                        |                     |
| VII. Resultado del ejercicio                                    | 91.828,85                                  | (62.800,12)            | (154.628,97)        |
| B) Pasivo no corriente  |  |                        |                     |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo    | 1.628.199,46                               | 1.674.769,46           | 46.570,00           |
|   | <u>1.720.028,31</u>                        | <u>1.611.969,34</u>    | <u>(108.058,97)</u> |
| <b>CUENTA DE RESULTADOS</b>                                     |  |                        |                     |
| 14. Ingresos financieros  |  |                        |                     |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros      |  |                        |                     |
| a) De empresas del grupo y asociadas                            | 540.294,79                                 | 432.235,82             | (108.058,97)        |
| 15. Gastos financieros  |  |                        |                     |
| b) Por deudas con terceros                                      | (287.130,79)                               | (333.700,79)           | (46.570,00)         |
|   | <u>253.164,00</u>                          | <u>98.535,03</u>       | <u>(154.628,97)</u> |

La Sociedad en el presente ejercicio ha procedido a regularizar contablemente la valoración de ciertos activos que se encontraban sobrevalorados en el ejercicio 2021 por un importe de 252 miles de euros, correspondiendo a 113 miles de euros a terrenos y 139 miles de euros a construcciones. Dicha regularización ha generado un impacto en la cuenta de resultados de un gasto por importe de 252 miles de euros, encontrándose registrada en la partida "Deterioros y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad tiene concedidos una serie de préstamos a sociedades del Grupo los cuales devengan un tipo de interés fijo del 2% anual. La Dirección de la Sociedad ha procedido a realizar un recálculo de los intereses correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, obtenido unas diferencias de unos intereses inferiores a los contabilizados por importe de 108.398,57 euros y 108.058,97 euros, respectivamente, procediéndose en el presente ejercicio a su corrección.

Por último, a la Sociedad le tenía concedido un préstamo su accionista mayoritario Urban View Socimi LP, el cual devenga un tipo del interés fijo del 2% anual. La Dirección de la Sociedad ha procedido a realizar un recálculo de los intereses correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, obtenido unas diferencias de mayor gasto financiero por importe de 29.563,88 euros y 46.570,00 euros, respectivamente, procediéndose en el presente ejercicio a su corrección.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929179

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### Nota 3. Aplicación de resultados

#### 3.1. Propuesta de aplicación de resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| <u>Base de reparto</u>  | <u>(Euros)</u>      |
|-------------------------|---------------------|
| Resultado del ejercicio | 1.055.075,95        |
| <u>Aplicación</u>       |                     |
| A reserva legal         | 105.507,60          |
| A dividendos            | 949.568,35          |
|                         | <u>1.055.075,95</u> |

#### 3.2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito. Esta reserva, ateniendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital suscrito y no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas en la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital suscrito. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital suscrito, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

#### 3.3. Reparto obligatorio de dividendos.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que se han explicado en la Nota 1 (4).



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929180

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



#### **Nota 4. Normas de registro y valoración**

---

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

##### **4.1. Inmovilizado intangible.**

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado. Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos inmovilizados y se explican posteriormente.

- a) **Aplicaciones informáticas.** Corresponde a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos para la gestión de la Sociedad.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a resultados del ejercicio en el momento en que se incurren.

Su amortización se realiza linealmente en un período máximo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929181

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



#### **4.2. Inmovilizado material.**

El inmovilizado material se valora según su precio de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

**Deterioro de valor de inmovilizado material e intangible.** En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material ni del intangible.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929182

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**Reversión de la pérdida por deterioro de valor.** Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias.**

Las inversiones inmobiliarias son aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha activado gastos financieros.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929183

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



La Sociedad en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias diferencian entre el valor de la construcción y del terreno. Esta separación se realiza proporcionalmente por el valor catastral del inmueble a fecha de compra, entendiéndose este método como el más razonable para su diferenciación. Las reformas y remodelaciones que realizan de los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado. En este sentido la Sociedad amortiza estos elementos de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes, ateniendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute. En este sentido los inmuebles de la Sociedad se utilizan un porcentaje de amortización del 2%.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

La Sociedad determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a efectos de deterioro. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización de las Cuentas Anuales (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929184

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La duración del contrato de arrendamiento.
- La ubicación del local dentro del municipio en el que se encuentra (zona centro, área metropolitana o periferia).
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de mantenimiento de la propiedad (externo e interno).
- La distribución de la superficie entre bajo rasante y sobre rasante de la propiedad.
- La fachada da a una calle o más (esquina, chaflán).
- La situación de alquiler respecto a la renta de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

**Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.** En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sea independiente de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad analiza el valor recuperable en base al método de valoración, realizada por un experto independiente, empleando el método de flujos de caja.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias (durante el ejercicio anterior se registró un deterioro de valor de 252.415,70 euros). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene registrado un deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias por un importe total de 343.665,01 euros.

**Reversión de la pérdida por deterioro de valor.** Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929185

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Ni al cierre del ejercicio 2022 ni 2021, la Sociedad no ha registrado reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias.

#### **4.4. Instrumentos financieros.**

##### **1. Activos financieros.**

Los **activos financieros** se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

##### **a) Activos financieros a coste amortizado.**

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

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En cuanto a la valoración posterior, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929186

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. La Entidad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929187

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



**b) Activos financieros a coste.** En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13<sup>a</sup> de elaboración de las cuentas anuales.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 21<sup>a</sup> relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929188

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



En cuanto a la valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929189

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

Con carácter general, el método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se podrá utilizar en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929190

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementará, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considerará coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **2. Pasivos financieros.**

Los principales pasivos financieros se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

### **a) Pasivos financieros a coste amortizado.**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929191

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

En cuanto a la valoración posterior, se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### **4.5. Impuesto sobre beneficios.**

Con fecha 30 de marzo de 2017, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las SOCIMIs, sociedades españolas son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria, y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos I, III, IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929192

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De ser aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento) siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos, es decir, que permanezcan arrendados durante al menos tres años.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta a una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929193

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

### 4.6. Arrendamiento y otras operaciones de naturaleza similar.

#### Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### Cuando la Sociedad es la arrendadora - Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 4.7. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa sigue un 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929194

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa 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 a 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, siguiendo 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 empresa cumple una 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.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, pueden incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929195

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### **Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.**

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de “Inversiones inmobiliarias” en el balance.

### **Ingresos por intereses.**

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

## **4.8. Provisiones y contingencias.**

Al tiempo de formular las cuentas anuales, el Consejo de Administración diferencia entre:

- a) **Provisiones.** Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

- b) **Pasivos contingentes.** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929196

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **4.9. Gastos de personal.**

- a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

- b) **Planes de pensiones.** La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

#### **4.10. Operaciones entre empresas del grupo.**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, tal y como establece la Norma de registro y valoración 21<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las empresas del grupo y a las partes vinculadas, cuyas definiciones se explicitan en las normas de elaboración de las cuentas anuales del PGC. En este sentido:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929197

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la Norma 13<sup>a</sup> de elaboración de las cuentas anuales.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15<sup>a</sup> de elaboración de las cuentas anuales.

#### **4.11. Valor razonable.**

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesada y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929198

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



#### **4.12. Estado de flujos de efectivo.**

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

- Actividades de explotación, son aquellas actividades procedentes de la explotación que corresponden a los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión, son los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos no incluidos en el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tales como inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento.
- Actividades de financiación, son aquellas actividades de financiación que comprenden los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la empresa o de recursos concedidos por entidades financieras o terceros, en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados por amortización o devolución de las cantidades aportadas por ellos. Figurarán también como flujos de efectivo por actividades de financiación los pagos a favor de los accionistas en concepto de dividendos.

#### **Nota 5. Gestión del riesgo financiero**

---

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

##### **a) Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929199

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



La Sociedad no opera con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el ejercicio anterior por lo que este riesgo queda mitigado.

### b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 120 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad tiene préstamos a sociedades del Grupo a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor ingreso financiero de aproximadamente 190 miles de euros.

### c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Véase Notas 10.1 y 10.2).
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Véase Nota 10.1)



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929200

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### d) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

La Sociedad mantiene siete préstamos hipotecarios y una línea de crédito concedida por el ICO por un importe total de 12.331.526,83 euros a 31 de diciembre de 2022, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 1.173.943,66 euros, y un fondo de maniobra positivo de 2.986.443,06 euros. De todas formas, la Sociedad posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

### e) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

### f) Riesgo de mercado

Otro de los riesgos a los que está expuesto la Sociedad es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y condiciones del arrendamiento, y a través de una política activa de la fluctuación de las inversiones de los precios del mercado inmobiliario.



003929201

CLASE 8.<sup>a</sup>**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**Nota 6. Inmovilizado intangible**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

**Inmovilizado intangible - 2022**

| Descripción                 | (Euros)                 |               |                         |  |   |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|--|---|
|                             | Saldos al<br>31-12-2021 | Altas<br>2022 | Saldos al<br>31-12-2022 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2022 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2022 |
| • Aplicaciones informáticas | 9.887,27                | -             | 9.887,27                | (9.887,27)                                 | -                                       |

| Amortización acumulada      | (Euros)                 |                    |                         |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|                             | Saldos al<br>31-12-2021 | Dotaciones<br>2022 | Saldos al<br>31-12-2022 |
| • Aplicaciones informáticas | 9.100,63                | 786,64             | 9.887,27                |

**Inmovilizado intangible - 2021**

| Descripción                 | (Euros)                 |               |                         |  |   |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|--|---|
|                             | Saldos al<br>31-12-2020 | Altas<br>2021 | Saldos al<br>31-12-2021 | Amortización<br>acumulada al<br>31-12-2021 | Valor neto<br>contable al<br>31-12-2021 |
| • Aplicaciones informáticas | 9.887,27                | -             | 9.887,27                | (9.100,63)                                 | 786,64                                  |

| Amortización acumulada      | (Euros)                 |                    |                         |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
|                             | Saldos al<br>31-12-2020 | Dotaciones<br>2021 | Saldos al<br>31-12-2021 |
| • Aplicaciones informáticas | 6.628,80                | 2.471,83           | 9.100,63                |

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han producido altas en el inmovilizado intangible.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929202

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



El cargo a resultados del ejercicio 2022 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible ha ascendido a 786,64 euros (2.471,83 euros en el ejercicio 2021).

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2022 y 2021.

Al cierre del ejercicio 2022 el inmovilizado intangible se encuentra totalmente amortizado. Para el cierre del ejercicio 2021 la Sociedad no disponía de elementos intangibles totalmente amortizados.

La Sociedad amortiza el inmovilizado intangible siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2022 y 2021 es del 25% para las aplicaciones informáticas.

### Nota 7. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

| Inmovilizado material - 2022           |                      |            |            |                      |                                      |                                   |
|--|----------------------|------------|------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| (Euros)                                |                      |            |            |                      |                                      |                                   |
| Descripción                            | Saldos al 31-12-2021 | Altas 2022 | Bajas 2022 | Saldos al 31-12-2022 | Amortización acumulada al 31-12-2022 | Valor neto contable al 31-12-2022 |
| • Instalaciones técnicas               | 3.191,49             | -          | -          | 3.191,49             | (1.579,13)                           | 1.612,36                          |
| • Otras instalaciones                  | 7.753,68             | -          | -          | 7.753,68             | (3.781,45)                           | 3.972,23                          |
| • Mobiliario                           | 21.519,65            | -          | -          | 21.519,65            | (10.184,99)                          | 11.334,66                         |
| • Equipos para procesos de información | 28.871,16            | -          | -          | 28.871,16            | (28.871,16)                          | -                                 |
| • Otro inmovilizado material           | 2.247,84             | -          | -          | 2.247,84             | (1.083,31)                           | 1.164,53                          |
|  | <u>63.583,82</u>     | <u>-</u>   | <u>-</u>   | <u>63.583,82</u>     | <u>(45.500,04)</u>                   | <u>18.083,78</u>                  |

| (Euros)                                |                      |                 |            |                      |
|--|----------------------|-----------------|------------|----------------------|
| Amortización acumulada                 | Saldos al 31-12-2021 | Dotaciones 2022 | Bajas 2022 | Saldos al 31-12-2022 |
| • Instalaciones técnicas               | 1.259,11             | 320,02          | -          | 1.579,13             |
| • Otras instalaciones                  | 3.003,95             | 777,50          | -          | 3.781,45             |
| • Mobiliario                           | 8.062,34             | 2.122,65        | -          | 10.184,99            |
| • Equipos para procesos de información | 28.558,42            | 312,74          | -          | 28.871,16            |
| • Otro inmovilizado material           | 857,89               | 225,42          | -          | 1.083,31             |
|  | <u>41.741,71</u>     | <u>3.758,33</u> | <u>-</u>   | <u>45.500,04</u>     |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929203

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**Inmovilizado material - 2021**

| Descripción                            | (Euros)              |            |            |                      |                                      |                                   |
|--|----------------------|------------|------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Saldos al 31-12-2020 | Altas 2021 | Bajas 2021 | Saldos al 31-12-2021 | Amortización acumulada al 31-12-2021 | Valor neto contable al 31-12-2021 |
| • Instalaciones técnicas               | 3.191,49             | -          | -          | 3.191,49             | (1.259,11)                           | 1.932,38                          |
| • Otras instalaciones                  | 7.753,68             | -          | -          | 7.753,68             | (3.003,95)                           | 4.749,73                          |
| • Mobiliario                           | 21.519,65            | -          | -          | 21.519,65            | (8.062,34)                           | 13.457,31                         |
| • Equipos para procesos de información | 28.871,16            | -          | -          | 28.871,16            | (28.558,42)                          | 312,74                            |
| • Otro inmovilizado material           | 2.247,84             | -          | -          | 2.247,84             | (857,89)                             | 1.389,95                          |
|  | <u>63.583,82</u>     | <u>-</u>   | <u>-</u>   | <u>63.583,82</u>     | <u>(41.741,71)</u>                   | <u>21.842,11</u>                  |

| Amortización acumulada                 | (Euros)              |                  |            |                      |
|--|----------------------|------------------|------------|----------------------|
|  | Saldos al 31-12-2020 | Dotaciones 2021  | Bajas 2021 | Saldos al 31-12-2021 |
| • Instalaciones técnicas               | 939,96               | 319,15           | -          | 1.259,11             |
| • Otras instalaciones                  | 2.228,59             | 775,36           | -          | 3.003,95             |
| • Mobiliario                           | 5.910,38             | 2.151,96         | -          | 8.062,34             |
| • Equipos para procesos de información | 21.340,62            | 7.217,80         | -          | 28.558,42            |
| • Otro inmovilizado material           | 633,11               | 224,78           | -          | 857,89               |
|  | <u>31.052,66</u>     | <u>10.689,05</u> | <u>-</u>   | <u>41.741,71</u>     |

Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no se han producido altas por inmovilizado material.

El cargo a resultados del ejercicio 2022 en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material ha ascendido a 3.758,33 euros (10.689,05 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad no ha registrado ninguna baja durante los ejercicios 2022 ni 2021.

**Bienes totalmente amortizados.** El detalle de los bienes en uso totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

|                                      | (Euros)    |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Equipos para procesos de información | 28.871,16  | -          |

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. Los porcentajes de amortización aplicados para los ejercicios 2022 y 2021 se detallan a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INMOBILIARIO



003929204

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|  | <u>% anual</u> |
|--|----------------|
| Instalaciones técnicas y otras instalaciones | 10             |
| Mobiliario                                   | 10             |
| Equipos para procesos de información         | 25             |
| Otro inmovilizado material                   | 10             |

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existen bienes afectos a ningún tipo de garantía.

Para estos activos la Sociedad tiene contratada una póliza de seguros.

### Nota 8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

| Inversiones inmobiliarias - 2022           |                               |                   |                       |                   |                        |                        |                                      |  |   |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Descripción                                | (Euros)                       |                   |                       |                   |                        | Saldo al<br>31/12/2022 | Deterioro<br>acumulado<br>31/12/2022 | Amortización<br>acumulada al<br>31/12/2022 | Valor neto<br>contable al<br>31/12/2022 |
|  | Saldo al<br>31/12/2021        | Altas<br>2022     | Bajas<br>2022         | Traspasos<br>2022 | Regularización<br>2022 |                        |                                      |  |   |
|  | • Terrenos y bienes naturales | 10.150.543,24     | 6.046,93              | (791.251,16)      | (3.415,38)             |                        |                                      |  |   |
| • Construcciones                           | 11.190.572,82                 | 81.586,22         | (918.642,60)          | 3.415,38          | -                      | 10.356.931,82          | (158.337,28)                         | (895.296,79)                               | 9.303.297,75                            |
| • Anticipos para inversiones inmobiliarias | 107.150,31                    | 24.802,14         | -                     | -                 | -                      | 131.952,45             | -                                    | -  | 131.952,45                              |
|  | <u>21.448.266,37</u>          | <u>112.405,29</u> | <u>(1.709.893,76)</u> | <u>-</u>          | <u>(482,10)</u>        | <u>19.850.295,80</u>   | <u>(343.665,01)</u>                  | <u>(895.296,79)</u>                        | <u>18.611.334,00</u>                    |

| Amortización acumulada | (Euros)                |                    |               |                        |                        |
|------------------------|------------------------|--------------------|---------------|------------------------|------------------------|
|                        | Saldo al<br>31/12/2021 | Dotaciones<br>2022 | Bajas<br>2022 | Regularización<br>2022 | Saldo al<br>31/12/2022 |
|                        | • Construcciones       | 755.423,31         | 207.666,53    | (66.547,61)            | (124,54)               |

| Correcciones valorativas<br>por deterioro acumulado | (Euros)                       |                    |                     |                        |
|---|-------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
|   | Saldo al<br>31/12/2021        | Dotaciones<br>2022 | Reversiones<br>2022 | Saldo al<br>31/12/2022 |
|   | • Terrenos y bienes naturales | 185.327,73         | -                   | -                      |
| • Construcciones                                    | 158.337,28                    | -                  | -                   | 158.337,28             |
|   | <u>343.665,01</u>             | <u>-</u>           | <u>-</u>            | <u>343.665,01</u>      |



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Cuenta de Inversión



003929205

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

| Inversiones inmobiliarias - 2021           |                      |                   |                     |                |                    |                      |                                |                                      |                                   |
|--|----------------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Descripción                                | (Euros)              |                   |                     |                |                    | Saldo al 31/12/2021  | Deterioro acumulado 31/12/2021 | Amortización acumulada al 31-12-2021 | Valor neto contable al 31-12-2021 |
|  | Saldo al 31-12-2020  | Altas 2021        | Bajas 2021          | Traspasos 2021 | Otros 2021         |                      |                                |                                      |                                   |
| • Terrenos y bienes naturales              | 10.477.923,34        | -                 | (295.754,64)        | -              | (31.625,46)        | 10.150.543,24        | (185.327,73)                   | -                                    | 9.965.215,51                      |
| • Construcciones                           | 11.223.239,54        | 166.225,61        | (182.089,05)        | 5.181,88       | (21.985,17)        | 11.190.572,81        | (158.337,28)                   | (755.423,31)                         | 10.276.812,22                     |
| • Anticipos para inversiones inmobiliarias | 112.332,19           | -                 | -                   | (5.181,88)     | -                  | 107.150,31           | -                              | -                                    | 107.150,31                        |
|  | <u>21.813.495,07</u> | <u>166.225,61</u> | <u>(477.843,69)</u> | <u>-</u>       | <u>(53.610,63)</u> | <u>21.448.266,36</u> | <u>(343.665,01)</u>            | <u>(755.423,31)</u>                  | <u>20.349.178,04</u>              |

| Amortización acumulada | (Euros)             |                   |                    |            |                     |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------------|
|                        | Saldo al 31-12-2020 | Dotaciones 2021   | Bajas 2021         | Otros 2021 | Saldo al 31-12-2021 |
| • Construcciones       | <u>550.846,74</u>   | <u>221.510,87</u> | <u>(16.934,30)</u> | <u>-</u>   | <u>755.423,31</u>   |

| Correcciones valorativas por deterioro acumulado | (Euros)             |                   |                  |                     |
|--|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
|  | Saldo al 31-12-2020 | Dotaciones 2021   | Reversiones 2021 | Saldo al 31-12-2021 |
| • Terrenos y bienes naturales                    | 72.012,60           | 113.315,13        | -                | 185.327,73          |
| • Construcciones                                 | 19.236,72           | 139.100,56        | -                | 158.337,28          |
|  | <u>91.249,32</u>    | <u>252.415,69</u> | <u>-</u>         | <u>343.665,01</u>   |

Las inversiones inmobiliarias recogen 157 inmuebles, 15 parkings y 2 fincas. Las inversiones inmobiliarias han sido adquiridas en Cataluña, en la Comunidad de Madrid, en la Comunidad Valenciana y en las Islas Baleares. El valor total de las altas del ejercicio de inversiones inmobiliarias asciende a 87.603,15 euros (166.255,61 euros durante el ejercicio anterior) y corresponden la compra de dos plazas de parking y a las obras de mejoras realizadas en los diferentes inmuebles de la compañía. El detalle de las inversiones inmobiliarias especificando la ubicación, el año de adquisición, el coste, así como los ingresos asociados a las mismas, se especifican en el Anexo I.

Las bajas del ejercicio corresponden a la enajenación de 17 inmuebles de la compañía, habiéndose generado un beneficio de 1.236.653,85 euros y que se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las bajas del ejercicio anterior correspondieron a la enajenación de 6 inmuebles de la compañía, generando un beneficio de 453.352,87 euros.

El movimiento de "Otros" corresponde a regularizaciones de saldos de terrenos y construcciones que no se encontraban adecuadamente registrados y se han contabilizado en el presente ejercicio como otros gastos de explotación del ejercicio.





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929206

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el ejercicio 2021 se produjeron enajenaciones de inversiones inmobiliarias, que no cumplían los requisitos de mantenimiento establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, y cuyo resultado asociado a estas inversiones, por tanto, no se puede acoger al régimen fiscal especial establecido en dicha ley. El resultado generado por estas inversiones sujeto al Impuesto sobre Sociedades ascendió a 129.826,29 euros (véase Nota 12.2).

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 207.666,53 euros (221.510,87 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha entregado anticipos a proveedores de inmovilizado por importe total de 131.952,45 euros. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad entregó anticipos a proveedores por importe de 107.150,31 euros. Dichos anticipos fueron entregados para la compra de material de obra para las reformas de diversos inmuebles.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinados al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, existen inversiones inmobiliarias que constituyen garantías hipotecarias de préstamos formalizados sobre la mismas (véase Nota 10.3).

Ni a 31 de diciembre de 2022 ni del ejercicio anterior existían compromisos de compra.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad ha encargado a un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INMOBILIARIA



003929207

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



De la valoración realizada por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2022 asciende a 18.479.381,55 euros, la tasación de estos asciende a 29.442.105,74 euros, lo que supone una plusvalía de 10.962.724,19 euros. Los activos que fueron valorados a cierre del ejercicio 2021 por el mismo experto independiente, su valor neto contable ascendía a 20.242.027,73 euros, y la tasación de estos ascendía a 32.651.001,13 euros, lo que suponía una plusvalía 12.408.973,40 euros.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias ni reversión sobre las mismas (252.415,70 euros para el ejercicio anterior).

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha firmado contratos de compraventa con pacto de arras penitenciales. El importe recibido por las arras penitenciales asciende a 98.100,00 euros (58.690,96 euros para el ejercicio anterior) y se encuentran registrados en la partida "Otros pasivos financieros" en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance adjunto. Las escrituras de compraventa se formalizarán durante el primer trimestre del ejercicio 2023. El valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de estos inmuebles ascendió a 843.043,50 euros (353.306,34 euros para el ejercicio anterior).

Ni a 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene activos totalmente amortizados y en uso.

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 se calcula en función de valoraciones realizadas por (Gesvalt sociedad de tasación, S.A.), valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, y asciende a 29.442.105,74 euros. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los inmuebles se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 10<sup>a</sup> Edición, publicado en julio de 2017, método de descuento de flujos de efectivo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una de ellas. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
RENTAS



003929208

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Para el caso particular de las unidades con contrato de renta antigua, se ha realizado la siguiente hipótesis, para el plazo de arrendamiento efectivo se ha calculado a partir de la antigüedad de los contratos firmados entre 1905 y 1975, motivo por el cual, se ha asignado un periodo de comercialización remanente de 25 años. La estrategia a seguir en la valoración de aquellas unidades que se encuentran ocupadas en precario se ha estimado como hipótesis de plazo de proceso de desahucio un año y unos costes asociados al mismo de aproximadamente dos mil euros por unidad.

En cuanto a los incrementos de renta, se ha optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento, por lo que tanto los ingresos como los gastos previstos se han considerado en moneda constante.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 7,5%.

La metodología utilizada para determinar el valor terminal para cada unidad ha sido el método flujos de caja, obteniendo el precio de venta actual.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

### **Nota 9. Arrendamientos**

---

#### **Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos en el ejercicio 2022 a favor de la Sociedad por importe de 1.238.458,90 euros (1.317.458,66 euros en el ejercicio 2021).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento no cancelables exigibles con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente por un total de:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929209

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|                        | (Euros)             |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|
|                        | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
| Hasta un año           | 760.810,45          | 640.061,10          |
| Entre uno y cinco años | 1.724.879,73        | 1.300.040,84        |
| Más de cinco años      | 166.184,09          | 8.169,37            |
|                        | <u>2.651.874,27</u> | <u>1.948.271,31</u> |

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2022, dichos gastos han ascendido a 131.169,29 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (204.924,22 euros en el ejercicio anterior).

### Arrendamientos operativos (como arrendataria).

La Sociedad, como arrendataria, tiene arrendado dos inmuebles y un vehículo a terceros en régimen de arrendamiento operativo, que pueden ser cancelados antes de la finalización del contrato.

Al cierre del ejercicio 2022 las cuotas devengadas han ascendido a 50.920,26 euros (35.809,39 euros al cierre del ejercicio 2021), y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 13).

## Nota 10. Instrumentos financieros

### 10.1. Activos financieros.

La empresa reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO



003929210

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### Activos financieros - 31.12.2022

| Descripción   | (Euros)                                |                             |  |                      |
|---|--|-----------------------------|--|----------------------|
|   | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo | Total                |
|   | Instrumentos de patrimonio             | Créditos, Derivados y Otros | Créditos, Derivados y Otros            |                      |
| Activos financieros a coste amortizado                  |  |                             |  |                      |
| - Créditos con empresas del grupo                       | -                                      | 18.743.322,70               | 1.955.397,85                           | 20.698.720,55        |
| - Fianzas y depósitos                                   | -                                      | 391.015,37                  | 137,22                                 | 391.152,59           |
| - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar         | -                                      | -                           | 1.016.951,64                           | 1.016.951,64         |
| - Anticipos de remuneraciones                           | -                                      | -                           | 30.495,83                              | 30.495,83            |
|   | -                                      | <b>19.134.338,07</b>        | <b>3.002.982,54</b>                    | <b>22.137.320,61</b> |
| Activos financieros a coste:                            |  |                             |  |                      |
| - Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio | 5.002,00                               | -                           | -                                      | 5.002,00             |
|   | <b>5.002,00</b>                        | -                           | -                                      | <b>5.002,00</b>      |
|   | <b>5.002,00</b>                        | <b>19.134.338,07</b>        | <b>3.002.982,54</b>                    | <b>22.142.322,61</b> |

### Activos financieros - 31.12.2021

| Descripción   | (Euros)                                |                             |  |                      |
|---|--|-----------------------------|--|----------------------|
|   | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo | Total                |
|   | Instrumentos de patrimonio             | Créditos, Derivados y Otros | Créditos, Derivados y Otros            |                      |
| Activos financieros a coste amortizado                  |  |                             |  |                      |
| - Créditos con empresas del grupo                       | -                                      | 21.653.748,95               | -                                      | 21.653.748,95        |
| - Fianzas y depósitos                                   | -                                      | 362.658,08                  | 137,22                                 | 362.795,30           |
| - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar         | -                                      | -                           | 954.350,94                             | 954.350,94           |
| - Anticipos de remuneraciones                           | -                                      | -                           | 9.898,33                               | 9.898,33             |
|   | -                                      | <b>22.016.407,03</b>        | <b>964.386,49</b>                      | <b>22.980.793,52</b> |
| Activos financieros a coste:                            |  |                             |  |                      |
| - Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio | 5.002,00                               | -                           | -                                      | 5.002,00             |
|   | <b>5.002,00</b>                        | -                           | -                                      | <b>5.002,00</b>      |
|   | <b>5.002,00</b>                        | <b>22.016.407,03</b>        | <b>964.386,49</b>                      | <b>22.985.795,52</b> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929211

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



El saldo que figura registrado en la partida “Fianzas y depósitos” a largo plazo corresponde principalmente a las fianzas que han sido depositadas en el Institut Català del Sol (Incàsol), en la “Entitat valenciana d'habitatge i sòl” (EVHA) y en el “Instituto de la Vivienda de Madrid” (IVIMA) por importe de 239.056,55 euros (210.699,26 euros en el ejercicio anterior) y por último a la fianza entregada a un tercero por el alquiler de sus oficinas por importe de 1.400,00 euros (mismo importe para el ejercicio anterior). Asimismo, la Sociedad tiene registrado un depósito de 150.000,00 euros con su proveedor de liquidez del BME Growth de acuerdo con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018.

Los créditos a empresas del grupo a largo corresponden al importe concedido a las sociedades del Grupo detalladas en la Nota 15 por un importe total de 18.743.322,70 euros (21.653.748,95 euros en el ejercicio 2021). Todos estos créditos se han otorgado para impulsar el desarrollo de la actividad de estas sociedades participadas. Los contratos de crédito formalizados entre las partes establecen un interés anual del Euribor más un 2,77% (2% de interés fijo en el ejercicio anterior), y tienen su vencimiento durante el ejercicio 2024. Durante el ejercicio 2022, estos créditos han devengado un interés total de 754.241,09 euros (433.594,38 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 15).

Dentro del epígrafe “Activos financieros a coste amortizado”, al 31 de diciembre de 2022 se encuentran registrados 924.542,15 euros correspondientes a saldos comerciales con empresas del grupo (839.781,65 euros en el ejercicio anterior) (véase Nota 15).

**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** Al 31 de diciembre de 2022 el importe de 1.173.943,66 euros incluido en este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería, y son de libre disposición (407.012,19 euros al 31 de diciembre de 2021). Los importes en libros del efectivo y equivalentes de la Sociedad están denominados en euros.

**10.2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo.** La información relevante, no auditada, relativa a las diferentes sociedades participadas al cierre del ejercicio 2022 se desglosa a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>  
 ESTADOS UNIDOS



003929212

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



| Participaciones en empresas del grupo           |                       |               | (Euros)                       |                   |   |                             |                            |                    |                |
|---|-----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---|-----------------------------|----------------------------|--------------------|----------------|
|   |                       |               | Datos referidos al 31-12-2022 |                   |   |                             |                            |                    |                |
| Sociedad/<br>Domicilio social                   | Fecha<br>Constitución | Participación | Valor<br>en libros            | Capital<br>social | Reservas<br>y resultados<br>de ejercicios<br>anteriores | Resultado de<br>explotación | Resultado del<br>ejercicio | Patrimonio<br>Neto | Plusvalías (*) |
| Godgrace Rehabilitaciones S.L.U. (**)<br>España | 29-05-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (150.370,36)  | 268.893,41                  | 160.948,68                 | 13.578,32          | 2.155.614,00   |
| Ladywest Multiservicios S.L.U. (**)<br>España   | 29-05-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (116.443,13)  | 224.609,44                  | 79.812,66                  | (33.630,47)        | 2.493.107,11   |
| Milvamar Negocios S.L.U. (**)<br>España         | 29-05-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (171.276,77)  | 285.754,58                  | 159.412,01                 | (8.864,76)         | 1.934.385,39   |
| Pititok Invest S.L.U. (**)<br>España            | 14-03-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (94.126,94)   | 158.738,71                  | 64.891,57                  | (26.233,37)        | 1.476.288,20   |
| Rehabilitaciones Clasic S.L.U. (**)<br>España   | 18-05-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (69.592,60)   | 22.774,37                   | (17.049,91)                | (83.642,51)        | 1.470.349,78   |
| Simplex Cartera S.L.U. (**)<br>España           | 18-05-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (700.085,57)  | 540.238,66                  | 266.924,51                 | (430.161,06)       | 4.416.522,71   |
| Urban View Iberian Focus S.L.U. (**)<br>España  | 04-10-2018            | 100%          | 3.000,00                      | 3.000,00          | (99.855,13)   | (465,13)                    | (20.085,63)                | (116.940,76)       | 257.695,07     |
|   |                       | Total         | 21.000,00                     | 21.000,00         | (1.301.750,50)  | 1.500.544,04                | 694.855,89                 | (685.894,61)       | 14.203.962,26  |

(\*) Plusvalías sin considerar impuestos

(\*\*) Datos obtenidos de las cuentas anuales no sometidas a auditoría obligatoria

Las sociedades participadas tienen un Patrimonio neto negativo y como se puede observar en el cuadro anterior, tienen plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre el valor neto contable de los inmuebles y el valor de mercado de éstos, por lo cual no se ha considerado necesario efectuar ninguna dotación por deterioro de estas participaciones ni de los préstamos otorgados a estas sociedades (Véase Nota 15). En el momento de realización de la venta de los inmuebles el beneficio obtenido incrementaría el Patrimonio neto de las sociedades. El valor de mercado de los inmuebles se ha obtenido mediante la valoración de la totalidad de los inmuebles por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) a 31 de diciembre de 2022. El método de valoración de los activos inmobiliarios se encuentra detallado en la Nota 8.

La actividad principal de todas las empresas participadas es la compraventa, intermediación, arrendamiento, administración, explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones.

Los resultados de las Sociedades descritas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.



CLASE 8.ª  
INMOBILIARIA



003929213

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### 10.3. Pasivos financieros.

La Sociedad reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

| Pasivos financieros - 31.12.2022               |  |                             |  |                             |               |
|--|--|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| Descripción                                    | (Euros)                                |                             |  |                             |               |
|  | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo |                             | Total         |
|  | Deudas con entidades de crédito        | Créditos, Derivados y Otros | Deudas con entidades de crédito        | Créditos, Derivados y Otros |               |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 11.532.599,45                          | 20.499.063,62               | 798.927,38                             | 358.178,83                  | 33.188.769,28 |

| Pasivos financieros - 31.12.2021               |  |                             |  |                             |               |
|--|--|-----------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| Descripción                                    | (Euros)                                |                             |  |                             |               |
|  | Instrumentos financieros a largo plazo |                             | Instrumentos financieros a corto plazo |                             | Total         |
|  | Deudas con entidades de crédito        | Créditos, Derivados y Otros | Deudas con entidades de crédito        | Créditos, Derivados y Otros |               |
| Pasivos financieros a coste amortizado o coste | 13.833.159,82                          | 1.866.711,62                | 863.367,72                             | 210.026,13                  | 16.773.265,29 |

La deuda con entidades de crédito a largo plazo corresponde a siete préstamos hipotecarios y a una póliza de crédito concedida por el ICO.

Los préstamos hipotecarios están garantizados por ciertos inmuebles de la Sociedad, así como por algún inmueble propiedad de las filiales. Los inmuebles de la Sociedad y de las filiales que se encuentran garantizando los préstamos hipotecarios se encuentran detallados en el siguiente cuadro:





003929214

CLASE 8ª



URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN

### Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

| Préstamos hipotecarios |               |                   |                 |              |             |           |   |
|------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|---|
| Entidad financiera     | Fecha inicial | Fecha Vencimiento | Capital inicial | Largo Plazo  | Corto Plazo | Intereses | Garantía hipotecaria  |
| - Caixabank            | 24/07/2017    | 01/08/2035        | 1.080.000,00    | 864.272,76   | 66.168,63   | 17.797,40 | Finca: C/ Bbi n.16  |
| - Caixabank            | 02/08/2018    | 01/09/2036        | 1.459.083,62    | 1.081.149,94 | 121.421,59  | 25.259,72 | Piso 3, puerta 3, casa n.º 41 C/ San Joaquín, de Santa Coloma de Gramenet<br>Piso 4 puerta 2, n.º 13 C/ Coronel Sardiña de El Prat de Llobregat<br>Piso 2, puerta 1, n.º 23 C/ Cultura de Santa Coloma de Gramenet<br>Principa planta, Puerta 2, C/ Paragay n.º 31 y 33, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, n.º 8 y 10, C/ Anselmo Clavé, de Hospitalet de Llobregat<br>Planta 1ª, n.º 125 y 127, C/ Mas de Hospitalet de Llobregat<br>Puerta 1, Planta 2, n.º 4 de la calle Joan Marret de Gavà<br>Piso 2, Puerta 2, C/ Calderón de la Barca, n.º 121, Badalona<br>Piso 2, Puerta 2, Badalona, C/ San Juan de la Cruz, n.º 144<br>Piso 4, Puerta 2, n.º 25 C/ Miró de Hospitalet de Llobregat<br>Puerta 2, Planta 1, n.º 122 Avenida Severo Ochoa, Hospitalet de Llobregat<br>Puerta 1, Planta 3, escalera n.º 21 C/ Clifurinus, bloque 10, Barcelona.   |
| - Caixabank            | 13/03/2018    | 01/04/2036        | 873.000,00      | 734.051,63   | 52.866,37   | 15.103,64 | Immoble calle Empodà 34, Barcelona  |
| - Caixabank            | 05/03/2018    | 01/04/2036        | 2.245.000,00    | 1.729.417,83 | 77.947,32   | 36.406,71 | Piso 4, Puerta 4, Barcelona, Plaza Mossén Clapés n.º 20<br>Puerta 4, Planta 1, C/ Sant Josep Oriol, n.º 17, Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Precamps, n.º 9, de Barcelona<br>Puerta 2, Planta 2, C/ San Pascual n.º 2, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ San Bertran n.º 10, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 2, C/ San Pau n.º 111, Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Génova 29, Barcelona<br>Piso 2, Puerta 3A, C/ Hortàl n.º 35 Barcelona<br>Piso 4, Puerta 2, C/ Rosal, n.º 73, Barcelona<br>Piso 6, Puerta 3, Avenida de la Meridiana, n.º 323, Barcelona<br>Atico, Puerta 1, Avenida del Torrente Gomà, Hospitalet de Llobregat, 57<br>Piso 2, Puerta 5, C/ Rafael Campalans, n.º 149, de Hospitalet de Llobregat<br>Piso 1, izquierda entrante, n.º 219, escalera B, C/ Callers, Sabadell<br>Planta 3, Puerta 2, C/ Calasanz Durán, n.º 174, Sabadell<br>Piso 1, Puerta 1, A, C/ Joanot Martorell n.º 30, Sabadell  |
| - Caixabank            | 26/10/2018    | 01/11/2036        | 2.218.608,13    | 1.732.750,40 | 118.467,34  | 38.825,64 | Piso 2, Puerta B, C/ Amor Hermoso, n.º 91, Madrid<br>Piso 1, Puerta 4, C/ Dalmira, n.º 8, Cornellà de Llobregat<br>Piso 1, Puerta G, Av. Cañada del Arroyo, n.º 41, Torrejón de Ardoz<br>Piso 3, Puerta 1, C/ Magi Coket, n.º 11, Sabadell<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Milla y Fontanils, n.º 63, Santa Coloma de Gramenet<br>Piso 3, Puerta 3, C/ Diego de León, n.º 9, San Sebastián de los Reyes<br>Piso 3, Puerta 2, Av. Gavà, n.º 54, Viladecans<br>Piso 1, Puerta A, C/ Calderón, n.º 4, París<br>Finca: C/ Morsey, n.º 96 bis, Hospitalet de Llobregat<br>Piso 1, C/ Monte Perdido, n.º 139, Madrid<br>Piso 3, Puerta 4, P/ Alberto Palacios, n.º 86, Madrid<br>Piso 3, Puerta 4, P/ Alberto Palacios, n.º 86, Madrid (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Parcela 8.15, C/ Ungui, n.º 23, Arganda del Rey (Suplex Cartera S.L.U.)   |
| Caixabank              | 12/04/2019    | 01/05/2039        | 4.291.728,00    | 2.954.111,26 | 167.655,43  | 74.585,87 | Piso 2, Puerta 1, C/ Abeniz D24, Barcelona<br>Piso 1, Puerta 6, Pasadís Doctor Aribas 10, Barcelona<br>Escalera C, Piso 4, Puerta Deln, C/ Benimunt 113, Madrid<br>Piso 1, Puerta 3, Avenida Terra nostra 41, Barcelona<br>Escalera 6, Piso 2, Puerta 1, C/ Mare Deu Montserrat 95, Barcelona<br>Piso 5, Puerta A, C/ Alfonso de Zamora 12, Madrid<br>Piso 5, Puerta Deln, C/ Akala de Guadaira 16, Madrid<br>Piso 2, Puerta 4, C/ Jose Benítez 49, Valencia<br>Piso 2, Puerta 3, C/ Progreso 241, Valencia<br>Piso Bajo, IN, C/ Girafa 45<br>Piso 1, Puerta Deln, C/ Francisco Lagun 4, Madrid<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ General Prim 70, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera 1, Piso PB, Puerta 1, C/ Josep Cugat 11, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Sant Josep Oriol 36, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera A, Piso 4, Puerta 4, C/ Riu Segre 18, Girona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Felipe II 4, Madrid (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta 0, C/ Marcelo Usera 142, Madrid (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Piso 9, Puerta 6, Pasco Pujadas 1, Barcelona (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta B, Ronda de la Plazacla 5, Madrid (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta A, C/ Guibairo 13, Madrid (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 8, Piso 3, Puerta D, C/ Via Ayrekin 8, Tarragona (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Piso 3, Puerta C, C/ Esperanza Macarena 24, Madrid (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera A, Piso 3, Puerta 1, C/ Tarragona de 28, Tarragona (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 4, Piso 1, Puerta B, C/ Juan de Quijada 3, Marbella (Plink Invest S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso ENT, Puerta 2, Avenida Maracel Girona 72, (CastelMelels Plink Invest S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta B, C/ Fernando Barracum 1, Getafe (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera A, Piso 2, Puerta B, C/ Zaragoza 9, Madrid (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, Travesía Monserrat 12, Madrid (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Escalera 5, Piso 3, Puerta C, Avenida Cambanchel Año 56, Madrid (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Piso 3, Puerta B, C/ Dos de Mayo 20, Alcorcón (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta A, C/ Islas Marquessas 8, Madrid (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta B, C/ Cervantes 3, Mostoles (Mahamur Negocios S.L.U.)<br>Escalera A, Piso 2, Puerta 1, Conjunto Nueva 108, Tarragona (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta 109, Plaza Font 39, Tarragona (Suplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 5, Puerta 15, C/ Finestral 29, Valencia (Ladysworst MultiServicios S.L.U.)<br>Escalera C, Piso 10, Puerta C, C/ Hbdos 18, Madrid (Ladysworst MultiServicios S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta A, C/ Nicolas Sanchez 22, Madrid (Ladysworst MultiServicios S.L.U.)<br>Piso 4, Puerta E, C/ Arroyo Barro 43, Madrid (Ladysworst MultiServicios S.L.U.)<br>Piso 2, Puerta B G, C/ Oskio 1, París (Ladysworst MultiServicios S.L.U.) |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929215

Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|         |            |            |               |               |            |            |  |
|---------|------------|------------|---------------|---------------|------------|------------|--|
| Caibank | 19/08/2019 | 01/09/2039 | 3.286.006,95  | 2.333.455,23  | 127.429,39 | 53.143,15  | Piso 2, Puerta 3, C/ Caleron De La Barca 123<br>Escalera B, Piso 1, Puerta 3, C/ Um 24 B<br>Piso 3, Puerta 2, C/ Desfür 50<br>Escalera 4, Piso 6, Puerta 4, C/ Mare De Deu Del Port 279<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Martí I Blasi 43<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Galdicó 70<br>Piso 10, Puerta 4, C/ Fontanello 56<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Pau Claris 46<br>Piso 4, Puerta 10, C/ Barraca 71<br>Piso 2, Puerta 4, Pz Compositor e Grandes 3<br>Piso 2, Puerta 1, C/ Onze De Setembre 34<br>Escalera C, Piso 4, Puerta 5, C/ Joan Maragall 9 (Simplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta 2, Av Alfons XII 492 (Pànk Invest S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 1, C/ Juventud De La 67 (Pànk Invest S.L.U.)<br>Piso 6, Puerta 1, C/ Pànk Fortuny 6 (Simplex Cartera S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 4, Puerta 1, C/ Mare De Deu Del Carme 117 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta 2, C/ Riera Gasulla 16 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Escalera C, Piso 3, Puerta 4, C/ Doctor Barraquer 7 (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Piso 1b, Puerta 1, C/ Alexander Bell, D 16 (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Segovía 10, Barcelona (Godgrace Rehabilitaciones, S.L.)<br>Piso 1, Puerta 2, C/ Bnc 58 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 1, Puerta 2, C/ Pare Gari 45 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Piso 0, Puerta 1, C/ Rovellada De Baix 45 (Simplex Cartera S.L.U.)<br>Piso Bajo, Puerta B, C/ Samil 13 (Simplex Cartera S.L.U.)<br>Piso 6, Puerta B, C/ Arriaga 61 (Ladyworst Multiservicios S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta 1a, C/ Cardaño 10 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Piso 4, Puerta A, C/ Landeru 11 (Mahamir Negocios S.L.U.)<br>Piso 3, Puerta C, C/ Monte Calbro 7 (Ladyworst Multiservicios S.L.U.)<br>Escalera 1, Piso 2, Puerta B, C/ Geroni 24 (Simplex Cartera S.L.U.) |
|         |            |            | 15.453.426,70 | 11.429.209,05 | 731.956,07 | 261.122,13 |  |

Los mencionados préstamos hipotecarios comparten las mismas características, tienen un interés nominal anual del 1,75% durante el primer ejercicio y, posteriormente, hasta la fecha de su vencimiento devengan un tipo de interés variable determinado por el Euribor más un diferencial de 1,750 puntos. La totalidad de los préstamos hipotecarios tenían una carencia de 3 años, a excepción del préstamo firmado el 12 de abril de 2019 que tenía una carencia de 2 años, y el préstamo firmado el 19 de agosto de 2019 que no tenía establecido ningún periodo de carencia.

Adicionalmente la Sociedad, tiene concedido por el ICO, en fecha 30 de abril de 2020, una póliza de crédito por un importe máximo de 300 miles de euros. El vencimiento de esta es el 23 de mayo de 2025 y devenga un tipo de interés del 1%. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha dispuesto la cantidad de 170.361,71 euros, de los cuales 83.768,26 euros están registrados a largo plazo y el resto, es decir, 86.593,45 euros se encuentran clasificado a corto plazo (235.584,18 para el ejercicio anterior).

Los vencimientos a largo plazo de todos los préstamos hipotecarios y de la póliza de crédito son los siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929216

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



| Año               | (Euros)              |
|-------------------|----------------------|
|                   | 31-12-2022           |
| 2024              | 810.899,68           |
| 2025              | 790.358,20           |
| 2026              | 769.044,88           |
| 2027              | 782.611,64           |
| 2028 y siguientes | 8.379.685,06         |
|                   | <u>11.532.599,45</u> |

Dentro de la partida “Créditos, Derivados y Otros” a largo plazo encontramos préstamos otorgados por varios socios y empresas vinculadas por importe total de 20.245.537,54 euros (1.628.199,46 euros para el ejercicio anterior) (véase Nota 15), los cuales devengan un tipo de interés del Euribor más 2,77%, y no tienen vencimiento determinado. El resto del saldo, por importe de 253.526,08 euros corresponde a fianzas, opciones de compra y depósitos recibidos de arrendatarios e inquilinos (238.512,16 euros a cierre del ejercicio anterior).

El detalle de deudas con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

|   | (Euros)           |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
| Préstamos con entidades de crédito        | 798.927,38        | 839.318,66        |
| Crédito dispuesto por tarjetas de crédito | -                 | 24.049,06         |
|   | <u>798.927,38</u> | <u>863.367,72</u> |

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022 mantenía varios avales prestados a sociedades del Grupo por un importe total de 3.263.131,11 en garantía de tres préstamos hipotecarios con entidades financieras.

En “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929217

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|  | (Euros)           |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
| Proveedores  | 35.656,54         | 29.739,93         |
| Acreedores varios                                      | 175.839,69        | 66.994,62         |
| Cuenta corriente con otras partes vinculadas (Nota 15) | 14.588,68         | 14.588,68         |
| Anticipo de clientes                                   | 55.564,14         | 58.690,96         |
| Otros pasivos financieros                              | 76.529,78         | 40.011,94         |
|  | <u>358.178,83</u> | <u>210.026,13</u> |

### Nota 11. Fondos propios

#### Capital suscrito

Con fecha 8 de marzo de 2017, la Sociedad se constituyó con un capital de 60.000,00 euros compuesto por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de enero de 2018, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 4.970.788,96 euros mediante la emisión de 4.970.788 nuevas acciones nominativas, de igual valor nominal que las ya existentes, íntegramente suscritas y totalmente desembolsado su valor nominal mediante aportación dineraria. Dicha ampliación fue suscrita por la sociedad vinculada Urban View Socimi, L.P. mediante el préstamo que tenía otorgado a la Sociedad.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital social en la cantidad de 278.510,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.510 nuevas acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a 1.721.490 euros, a razón de 6,18 euros de prima por cada nueva acción emitida. El aumento de capital se realiza mediante la compensación de créditos de socios que a la fecha de la operación eran líquidos, estaban vencidos y eran exigibles.

A 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito está fijado en la suma de 5.309.298,96 euros, representado por 5.309.298,96 acciones nominativas de la misma clase y serie.

A 31 de diciembre de 2022, cuenta con 24 accionistas, que poseen el 100% de las acciones de la Sociedad.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929218

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 esta reserva no se encontraba constituida.

### **Otras aportaciones de Socios**

Con fecha 22 de enero de 2018 las partes acordaron resolver el contrato de préstamo que tenía concedido la sociedad Urban View Socimi L.P. a la Sociedad por importe de 17.290.828,24 euros y convertirlo en una aportación de los accionistas de la Sociedad registrándose en la partida "Otras aportaciones de Socios". Posteriormente, Urban View Socimi LP ha ido realizando sucesivas aportaciones de socios que unido a la aportación anterior ascendieron a 24.407.455,52 euros.

Con fecha 30 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, los accionistas acordaron que la parte proporcional de la aportación de socios del socio minoritario, Eitan Peretz titular del 1,19% del capital suscrito en el momento podría realizarse de forma aplazada y como máximo antes del 31 de diciembre de 2018. Este accionista realizó el desembolso por importe de 270.470,00 euros con fecha 4 de diciembre de 2018.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó mediante Junta General de Accionistas llevar a cabo un aumento del capital en la cantidad de 278.510,00 euros con una prima de emisión ascendente a 1.721.490,00 euros. Como consecuencia del aumento del capital, la cuenta de "Otras aportaciones de Socios" disminuyó en 2 millones de euros.



CLASE 8.ª



003929219

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



Con fecha 29 de noviembre de 2022, la Sociedad aprobó mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas una distribución del saldo de la partida contable “Otras aportaciones de socios” del balance adjunto por importe de 19.177.925,52 euros, que será satisfecho a los accionistas en proporción a su porcentaje de participación en el capital suscrito de la Sociedad. Esta distribución del saldo ha sido clasificada a la partida “Otros pasivos financieros” en el pasivo del balance no corriente. Al 31 diciembre de 2022, el saldo que figura en el Patrimonio neto de la Sociedad correspondiente a “Otras aportaciones de socios” asciende a 3.500.000,00 euros (22.677.925,52 euros para el ejercicio anterior).

### Acciones en patrimonio propias

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó con fecha 13 de noviembre de 2018 autorizar la adquisición de acciones propias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las acciones propias de la Sociedad representan el 0,39% del capital y totalizan 20.889 acciones con un precio promedio de adquisición de 7,18 euros por acción, por un importe total de 150.005,39 euros.

## Nota 12. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 12.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

|   | (Euros)          |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 31-12-2022       |                  | 31-12-2021       |                  |
|   | Deudor           | Acreedor         | Deudor           | Acreedor         |
| Hacienda Pública, Impuesto de Sociedades      | -                | -                | -                | 32.456,57        |
| Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA   | 8,32             | 9.352,26         | -                | 5.558,97         |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF          | -                | 23.721,53        | -                | 13.705,32        |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | -                | 21.393,38        | -                | 14.648,62        |
| Hacienda Pública por otros conceptos          | 28.269,00        | 587,08           | 15.083,52        | 12.941,96        |
|   | <u>28.277,32</u> | <u>55.054,25</u> | <u>15.083,52</u> | <u>79.311,44</u> |

### 12.2. Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2022 fue la siguiente:



003929220

CLASE 8.<sup>a</sup>

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

|   | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |              | Ingresos y gastos a patrimonio |               |             |              |
|---|--------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|
|   | Aumentos                       | Disminuciones | Total        | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto | Total        |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio  |                                |               | 1.055.075,95 |                                |               | -           | 1.055.075,95 |
| Resultado del ejercicio sujeto al régimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009) | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Resultado grabado al tipo general   | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Impuesto sobre sociedades   | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Diferencias permanentes:  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Diferencias temporarias:  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Compensación bases imponibles negativas   | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Base imponible (resultado fiscal)   |                                |               | 1.055.075,95 |                                |               | -           | 1.055.075,95 |

La Sociedad cumple los requisitos definidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y opta por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley por lo que los beneficios obtenidos tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades.

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2021 fue la siguiente:

|   | Cuenta de pérdidas y ganancias |               |              | Ingresos y gastos a patrimonio |               |             |              |
|---|--------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|
|   | Aumentos                       | Disminuciones | Total        | Aumentos                       | Disminuciones | Efecto neto | Total        |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio  |                                |               | (17.978,17)  |                                |               | -           | (17.978,17)  |
| Resultado del ejercicio sujeto al régimen especial establecido de SOCIMIS (Ley 11/2009) | -                              | -             | (115.347,89) |                                |               |             | (115.347,89) |
| Resultado grabado al tipo general   | -                              | -             | 129.826,29   |                                |               |             | 129.826,29   |
| Impuesto sobre sociedades   | 32.456,57                      | -             | 32.456,57    | -                              | -             | -           | 32.456,57    |
| Diferencias permanentes:  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Diferencias temporarias:  | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Compensación bases imponibles negativas   | -                              | -             | -            | -                              | -             | -           | -            |
| Base imponible (resultado fiscal)   |                                |               | 14.478,40    |                                |               | -           | 14.478,40    |

En el ejercicio 2021 la Sociedad vendió un inmueble que no había cumplido con uno de los requisitos de la normativa, el de permanecer arrendados al menos tres años, por lo que uno de ellos tributó en Régimen General del impuesto sobre sociedades por un beneficio de 129.826,29 euros.

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%), no se ha recogido ni activos ni pasivos por impuesto diferido.

### 12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro ejercicios.



CLASE 8.ª



003929221

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

| Descripción  | 31 de diciembre de 2022  |
|--|--|
| a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.  | N/A  |
| b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li></ul>  | (568.668,64) euros del resultado del ejercicio 2017.<br>(798.363,05) euros del resultado del ejercicio 2018.<br>(1.243.512,70) euros del resultado del ejercicio 2019.<br>(62.800,12) euros del resultado del ejercicio 2020.<br>(17.978,17) euros del resultado del ejercicio 2021. |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li><li>- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%</li></ul> | La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 no ha repartido dividendos.  |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen de tipo general</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>- Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>  | La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 no ha repartido dividendos.  |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores  | La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 no ha repartido dividendos.  |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a éste régimen especial  | (Véase detalle en la Anexo I)  |
| g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.   | (Véase detalle en la Nota 10.2)  |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.   | (Véase detalle en la Nota 8)   |





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929222

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|  |     |
|--|-----|
| i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas | N/A |
|--|-----|

### Nota 13. Ingresos y gastos

#### Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022, que asciende a 1.238.458,90 euros, corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional (1.317.458,66 euros durante el ejercicio anterior) (véase Nota 9). Al 31 de diciembre de 2022 el porcentaje de ocupación de los inmuebles que conforman las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es del 84% (89% durante el ejercicio anterior).

El desglose de la cifra de negocio en base a la ubicación geográfica de los arrendamientos es el siguiente:

| Comunidad Autónoma   | (Euros)             |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | Ejercicio 2022      | Ejercicio 2021      |
| Cataluña             | 1.081.696,35        | 1.132.988,29        |
| Comunidad de Madrid  | 94.920,76           | 123.126,54          |
| Comunidad Valenciana | 52.241,79           | 51.743,83           |
| Islas Baleares       | 9.600,00            | 9.600,00            |
|                      | <u>1.238.458,90</u> | <u>1.317.458,66</u> |

#### Otros ingresos de explotación

En la partida de “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias se encuentran registrados principalmente los ingresos facturados a las sociedades participadas en concepto de captación de activos, asesoramiento legal en la compraventa de activos, gestión de activos y gestión financiera (véase Nota 15) por importe de 70.050,00 euros (74.250,00 euros durante el ejercicio 2021).

#### Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es la siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929223

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|  | (Euros)           |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
| Sueldos y salarios                     | 358.858,69        | 400.479,35        |
| Indemnizaciones                        | 18.898,22         | 35.767,67         |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 102.253,87        | 116.202,88        |
| Otros gastos sociales                  | 5.749,00          | 0,00              |
|  | <u>485.759,78</u> | <u>552.449,90</u> |

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado. Los resultados obtenidos por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias han ascendido en el presente ejercicio a un beneficio de 1.237 miles euros (correspondiente a la venta de 17 unidades inmobiliarias), siendo para el ejercicio anterior de un beneficio de 453 miles de euros (correspondiente a la venta de 6 unidades inmobiliarias).

Otros resultados. Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados", ascienden a 23.624,03 euros de pérdidas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y se han producido principalmente por regularización de saldos antiguos (52.610,31 euros en el ejercicio 2021).

### **Nota 14. Información sobre medioambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad (véase Nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **Nota 15. Operaciones con partes vinculadas**

En el importe de los saldos en el balance a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:



CLASE 8ª



003929224

**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



| Descripción                      | Saldo con empresas del grupo y otras partes vinculadas |                     |                   |                    |                         |                         |                  |                   |                    |                         |
|----------------------------------|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
|                                  | (Euros)  |                     |                   |                    |                         |                         |                  |                   |                    |                         |
|                                  | 31-12-2022   |                     |                   | Acreeedor          |                         | 31-12-2021              |                  |                   | Acreeedor          |                         |
|                                  | Deudor   |                     |                   |                    | Deudor                  |                         |                  |                   | Acreeedor          |                         |
|                                  | Préstamos a largo plazo                                | Cuenta corriente    | Ciente            | Cuenta corriente   | Préstamos a largo plazo | Préstamos a largo plazo | Cuenta corriente | Ciente            | Cuenta corriente   | Préstamos a largo plazo |
| <b>Empresas del grupo</b>        |  |                     |                   |                    |                         |                         |                  |                   |                    |                         |
| Godgrace Rehabilitaciones S.L.U. | 2.587.657,22   | -                   | 84.580,21         | (3.000,00)         | -                       | 3.017.036,75            | -                | 72.601,21         | (3.000,00)         | -                       |
| Ladyworst Multiservicios S.L.U.  | 3.496.680,61   | -                   | 86.423,55         | (3.000,00)         | -                       | 4.032.618,71            | -                | 70.633,05         | (3.000,00)         | -                       |
| Malvamar Negocios S.L.U.         | 2.829.397,66   | -                   | 166.620,63        | (3.000,00)         | -                       | 3.623.749,38            | -                | 154.278,63        | (3.000,00)         | -                       |
| Pilmik Invest S.L.U.             | 2.166.619,61   | -                   | 119.967,87        | (3.000,00)         | -                       | 2.427.957,95            | -                | 107.807,37        | (3.000,00)         | -                       |
| Rehabilitaciones Clasic S.L.U.   | 293.773,69   | -                   | 98.010,00         | (3.000,00)         | (748.971,22)            | -                       | 233.117,58       | -                 | 92.928,00          | (3.000,00)              |
| Sumplex Cartera S.L.U.           | 6.586.650,74   | -                   | 332.377,82        | 411,32             | -                       | 7.466.725,55            | -                | 308.601,32        | 411,32             | -                       |
| Urban View Iberian Focus S.L.U.  | 749.543,17   | -                   | 36.562,07         | -                  | -                       | 771.573,34              | -                | 32.932,07         | -                  | -                       |
| <b>Otras partes vinculadas</b>   |  |                     |                   |                    |                         |                         |                  |                   |                    |                         |
| Urban View Socimi L.P            | 33.000,00  | 1.955.397,85        | -                 | -                  | (226.139,27)            | 33.000,00               | -                | -                 | -                  | (1.628.199,46)          |
| Otras partes vinculadas          | -  | -                   | -                 | -                  | (19.270.427,05)         | 47.969,69               | -                | -                 | -                  | -                       |
|                                  | <b>18.743.322,70</b>                                   | <b>1.955.397,85</b> | <b>924.542,15</b> | <b>(14.588,68)</b> | <b>(20.245.537,54)</b>  | <b>21.653.748,95</b>    | <b>-</b>         | <b>839.781,65</b> | <b>(14.588,68)</b> | <b>(1.628.199,46)</b>   |

El importe de las transacciones comerciales para los ejercicios 2022 y 2021 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:

| Descripción                      | Transacciones con partes vinculadas |                      |                     |                      |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                  | (Euros)                             |                      |                     |                      |
|                                  | 2022                                |                      | 2021                |                      |
|                                  | Servicios prestados                 | Ingresos financieros | Servicios prestados | Ingresos financieros |
| <b>Empresas del grupo</b>        |                                     |                      |                     |                      |
| Godgrace Rehabilitaciones S.L.U. | 9.900,00                            | 107.944,73           | 10.650,00           | 60.581,90            |
| Ladyworst Multiservicios S.L.U.  | 13.050,00                           | 144.796,78           | 13.800,00           | 81.249,64            |
| Malvamar Negocios S.L.U.         | 10.200,00                           | 126.342,57           | 11.700,00           | 72.974,13            |
| Pilmik Invest S.L.U.             | 10.050,00                           | 82.222,36            | 9.900,00            | 48.399,04            |
| Rehabilitaciones Clasic S.L.U.   | 4.200,00                            | -                    | 4.200,00            | 5.023,24             |
| Sumplex Cartera S.L.U.           | 19.650,00                           | 273.314,15           | 21.000,00           | 150.169,31           |
| Urban View Iberian Focus S.L.U.  | 3.000,00                            | 19.620,50            | 3.000,00            | 15.197,12            |
|                                  | <b>70.050,00</b>                    | <b>754.241,09</b>    | <b>74.250,00</b>    | <b>433.594,38</b>    |

Con fecha 10 de julio de 2018, la Sociedad y todas las sociedades dependientes firmaron un contrato de prestación de servicios en el que el objeto del mismo será la prestación de los siguientes tipos de servicios: Captación de activos, asesoramiento legal en la compraventa de activos, y gestión de activos y gestión financiera (véase Nota 13). La duración del contrato se establece en 12 meses y se renovará tácitamente por plazos mensuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su decisión de darlo por terminado. Los honorarios derivados de la prestación de servicios serán por la captación de activos, un 3% sobre el precio de compra del activo adquirido, sobre el asesoramiento legal en la compra de activos, a razón de 100 euros por activo adquirido, y por la gestión de activos y gestión financiera de 300 euros al año, o prorratea temporis anual, por cada activo adquirido.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929225

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene otorgados créditos a sus sociedades participadas por importe de 18.743.322,70 euros (21.653.748,95 euros en el ejercicio anterior). Los contratos de crédito formalizados entre las partes establecen un interés anual del 2% y una vigencia de un año a contar desde la fecha de la formalización. No obstante, a lo anterior, el plazo se prorrogará tácitamente por períodos anuales sucesivos, salvo que medie denuncia expresa de la prestamista efectuada de forma fehaciente con una antelación mínima de un mes antes del vencimiento inicial o de sus prórrogas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los contratos de crédito se han renovado por un año adicional (vencimiento durante el primer trimestre de 2024) y, por ello, se ha procedido a registrarlos a largo plazo.

Los precios de las operaciones realizadas con empresas del grupo y otras partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

La Sociedad realiza todas sus operaciones valoradas a los efectos de precios de transferencia de acuerdo con su valor de mercado, determinado a partir del coste incurrido en la prestación del servicio incrementando un margen de acuerdo con operaciones equiparables con entidades independientes.

Al 31 de diciembre de 2017, encontrábamos un préstamo con la empresa Urban View Socimi, L.P. por importe de 17.220.938,24 euros. Este préstamo fue capitalizado parcialmente con fecha 22 de enero de 2018 por importe de 4.970.788,00 euros (véase Nota 10.3 y 11). A 31 de diciembre de 2021, había un saldo pendiente por pagar del préstamo por importe de 1.628.199,46 euros, y durante el ejercicio 2022 ha sido pagado en su totalidad.

Con fecha 20 de septiembre de 2022 la Sociedad ha concedido un préstamo a su accionista mayoritario Urban View Socimi, L.P. por importe de 1.955.397,85 euros, el cual tiene su vencimiento durante el ejercicio 2023 y devenga un tipo de interés del Euribor más un 2,77% anual.

Con fecha 21 de octubre de 2022 la sociedad dependiente Rehabilitaciones Clasic, S.L.U. concede un préstamo a la Sociedad por importe de 748.971,22 euros, el cual tiene su vencimiento durante el ejercicio 2024 y devenga un tipo de interés del Euribor más un 2,77% anual.

Con motivo de la devolución de las otras aportaciones de socios (véase nota 11), los accionistas otorgaron a la Sociedad con fecha 30 de diciembre de 2022 un préstamo convertible de socios por importe de 19.177.921,91 euros, el cual se encuentra registrado en la partida "Otros pasivos financieros" en el pasivo del balance no corriente. El préstamo devenga un tipo de interés del Euribor más un 2,77% anual, y no tiene vencimiento determinado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929226

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



### Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, los miembros del órgano de Administración no han percibido retribución alguna. Los miembros de alta dirección han percibido durante el ejercicio 2022 en concepto de retribución la cantidad de 19.717,94 euros (56.109,77 euros para el ejercicio 2021).

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

### Nota 16. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por categorías profesionales son los siguientes:

| Categoría profesional | Plantilla<br>media | Plantilla al 31-12-2022 |         |       |
|-----------------------|--------------------|-------------------------|---------|-------|
|                       |                    | Hombres                 | Mujeres | Total |
| Auxiliar              | 2                  | -                       | 3       | 3     |
| Contable              | 2                  | 1                       | 1       | 2     |
| Dirección             | 2                  | -                       | 2       | 2     |
| Gestor                | 5                  | 4                       | -       | 4     |
| Técnico               | -                  | 1                       | -       | 1     |
|                       | 11                 | 6                       | 6       | 12    |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929227

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



| Categoría profesional | Plantilla media | Plantilla al 31-12-2021 |         |       |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------|-------|
|                       |                 | Hombres                 | Mujeres | Total |
| Auxiliar              | 4               | -                       | 3       | 3     |
| Contable              | 2               | 1                       | 1       | 2     |
| Dirección             | 3               | 1                       | 2       | 3     |
| Gestor                | 3               | 3                       | -       | 3     |
| Técnico               | 2               | 1                       | -       | 1     |
|                       | 14              | 6                       | 6       | 12    |

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante los ejercicios 2022 y 2021.

### Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria.

La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

### Remuneración a los auditores.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional decimocuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero (BOE de 23/11/02), informamos que los honorarios de nuestros auditores para la auditoría del ejercicio 2022 ascienden a 13.610,70 euros (12.780 euros en el ejercicio 2021). Adicionalmente existen honorarios por otros servicios por importe de 20.325,53 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 19.080 euros en el ejercicio anterior.

### Nota 17. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, y modificada por la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Auditoría de Cuentas y por la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se informa lo siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929228

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



|   | Ejercicio 2022  | Ejercicio 2021 |
|---|-----------------|----------------|
|   | Días            | Días           |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 20,26           | 28,26          |
| Ratio de operaciones pagadas            | 22,20           | 29,18          |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 3,03            | 8,48           |
|   | Importe (euros) |                |
| Total pagos realizados                  | 750.310,33      | 697.051,15     |
| de los cuales <30 días                  | 621.801,30      | 561.782,34     |
| de los cuales entre 30 y 60 días        | 91.076,31       | 91.234,52      |
| de los cuales >60 días                  | 37.432,72       | 44.034,29      |
| Total pagos pendientes                  | 145.515,68      | 63.690,31      |

### Nota 18. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de la venta de una serie de inmuebles por un importe total de 1.383 miles de euros, obteniendo un beneficio de los activos de 614 miles de euros y cancelando hipotecas por un importe de 121 miles de euros. Estos activos al cumplir la permanencia mínima de 3 años no están sujetos a tributación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929229



URBAN VIEW  
SOCIMI SPAIN

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

### Anexo I. Detalle de las inversiones inmobiliarias.

| Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022 |   |                            |                   |              |                        |            |                     |                    |
|--|---|----------------------------|-------------------|--------------|------------------------|------------|---------------------|--------------------|
| Tipología                              | Inmueble                                    | Ubicación                  | Fecha adquisición | Coste        | Amortización Acumulada | Deletorio  | Valor Neto Contable | Ingresos asociados |
| Apartamento                            | Avenida Torrent Gornal, número 51, Ato      | Hospitalet de Llobregat    | 31/03/2017        | 54.076,88    | 2.694,48               | -          | 51.382,40           | 4.200,00           |
| Apartamento                            | Calle Mimosas, número 4, 3-1                | Hospitalet de Llobregat    | 31/03/2017        | 74.329,81    | 3.610,24               | -          | 70.719,57           | 8.106,45           |
| Apartamento                            | Calle Peracamps, número 9, 4-2              | Barcelona                  | 31/03/2017        | 202.276,91   | 11.327,80              | -          | 190.949,11          | 10.800,00          |
| Apartamento                            | Calle Paraguay, número 33, 1-2              | Barcelona                  | 31/03/2017        | 137.363,03   | 7.057,61               | -          | 130.305,42          | 10.800,00          |
| Apartamento                            | Calle Pique, número 31, principal 1         | Barcelona                  | 31/03/2017        | 100.503,14   | 3.639,96               | 17.411,33  | 79.451,85           | -                  |
| Finca                                  | Calle Blii, número 16                       | Barcelona                  | 05/05/2017        | 3.005.749,04 | 128.742,23             | 157.643,22 | 2.719.363,59        | 155.774,90         |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 2-3                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 81.059,22    | 5.575,54               | -          | 75.483,68           | 6.153,33           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, Bajo 2             | Sabadell                   | 21/06/2017        | 65.641,85    | 4.474,72               | -          | 61.167,13           | 4.340,82           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 1-1                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 83.864,56    | 5.948,60               | -          | 77.915,96           | 7.845,36           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 1-4                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 77.415,72    | 5.518,96               | -          | 71.896,76           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 2-2                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 67.784,85    | 4.642,52               | -          | 63.142,33           | 7.080,00           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 2-4                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 83.475,81    | 5.723,27               | -          | 77.752,54           | 8.700,00           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, Bajo 1             | Sabadell                   | 21/06/2017        | 84.548,00    | 5.985,37               | -          | 78.562,63           | 4.500,00           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, Bajo 3             | Sabadell                   | 21/06/2017        | 82.742,52    | 5.908,95               | -          | 76.833,57           | 7.120,62           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 1-2                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 66.483,20    | 3.820,10               | -          | 62.663,10           | 7.025,00           |
| Apartamento                            | Calle Empedri número 34, 2-1                | Sabadell                   | 21/06/2017        | 94.905,48    | 6.548,18               | -          | 88.357,30           | 7.214,64           |
| Parking                                | Calle Empedri número 34, Parking 1          | Sabadell                   | 21/06/2017        | 22.489,00    | 1.289,93               | 10.863,68  | 11.496,39           | 601,08             |
| Parking                                | Calle Empedri número 34, Parking 3          | Sabadell                   | 21/06/2017        | 19.141,93    | 1.082,92               | 6.967,43   | 12.065,58           | -                  |
| Parking                                | Calle Empedri número 34, Parking 6          | Sabadell                   | 21/06/2017        | 19.441,93    | 1.265,90               | 7.140,96   | 12.174,07           | -                  |
| Parking                                | Calle Empedri número 34, Parking 2          | Sabadell                   | 21/06/2017        | 21.204,44    | 1.175,99               | 8.834,61   | 12.251,84           | -                  |
| Parking                                | Calle Empedri número 34, Parking 4          | Sabadell                   | 21/06/2017        | 19.735,88    | 1.120,33               | 7.360,57   | 12.263,28           | 188,82             |
| Apartamento                            | Calle Sant Josep Oriol, número 17, 4        | Barcelona                  | 28/06/2017        | 117.802,35   | 3.318,95               | -          | 114.483,40          | -                  |
| Apartamento                            | Calle Roser, número 73, 4-2                 | Barcelona                  | 28/06/2017        | 186.279,61   | 6.061,81               | -          | 180.217,80          | 1.464,28           |
| Apartamento                            | Calle de la Mina, número 25, 4-2            | Hospitalet de Llobregat    | 28/06/2017        | 60.201,67    | 3.340,19               | -          | 56.861,48           | 8.646,06           |
| Apartamento                            | Calle Mimosas, número 5, 4-1                | Hospitalet de Llobregat    | 28/06/2017        | 48.542,89    | 1.880,82               | -          | 46.662,07           | 4.800,00           |
| Apartamento                            | Avenida Torrent Gornal, número 57, A1-1     | Hospitalet de Llobregat    | 28/06/2017        | 62.401,11    | 2.771,95               | -          | 59.629,16           | 7.800,00           |
| Apartamento                            | Calle Sant Pacell, número 2, 2-2            | Barcelona                  | 28/06/2017        | 152.642,99   | 5.852,50               | 14.184,19  | 132.606,30          | 7.200,00           |
| Apartamento                            | Calle Fastenath, número 172, 2-3            | Barcelona                  | 28/06/2017        | 156.091,76   | 10.405,45              | 2.710,43   | 142.975,88          | -                  |
| Apartamento                            | Calle Mossen Clupés, número 20, 4-4         | Barcelona                  | 28/06/2017        | 172.974,16   | 7.997,22               | -          | 164.976,94          | 6.230,00           |
| Apartamento                            | Calle Sant Bertran, número 111, 1-2         | Barcelona                  | 28/06/2017        | 155.948,99   | 6.470,06               | 5.549,41   | 143.929,52          | 6.300,00           |
| Apartamento                            | Calle Sant Pau, número 111, 1-2             | Barcelona                  | 28/06/2017        | 169.381,37   | 6.211,88               | -          | 163.169,49          | 9.799,22           |
| Apartamento                            | Calle Glòries, número 29, 4-2               | Barcelona                  | 28/06/2017        | 124.924,29   | 4.858,31               | -          | 120.065,98          | 9.600,00           |
| Apartamento                            | Calle Rafael de Campans, número 147, 2-5    | Hospitalet de Llobregat    | 28/06/2017        | 100.143,49   | 4.684,80               | -          | 95.458,69           | 6.055,21           |
| Apartamento                            | Calle Anapolis, número 9, 1-1               | Hospitalet de Llobregat    | 28/06/2017        | 81.449,64    | 3.055,53               | 3.967,41   | 74.426,70           | -                  |
| Apartamento                            | Avenida Severo Ochoa, número 122, 1-2       | Hospitalet de Llobregat    | 30/06/2017        | 93.787,33    | 4.098,74               | 5.498,72   | 84.189,87           | 2.448,00           |
| Apartamento                            | Calle Mas, número 97-99, 1-1                | Hospitalet de Llobregat    | 30/06/2017        | 95.487,44    | 3.771,97               | -          | 91.715,47           | 7.200,00           |
| Apartamento                            | Calle Virgen de Nuria, número 45, 1-2       | Hospitalet de Llobregat    | 30/06/2017        | 77.479,22    | 3.556,39               | (359,12)   | 74.281,95           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Menéndez Pidal, número 7, 1-2         | Hospitalet de Llobregat    | 21/07/2017        | 94.952,16    | 4.123,22               | 6.602,72   | 84.226,22           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Calassang Duran, número 174, 3-2      | Sabadell                   | 31/07/2017        | 89.271,11    | 4.177,31               | -          | 85.093,80           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Magi Colet, número 3, 3-1             | Sabadell                   | 01/08/2017        | 84.930,70    | 4.894,78               | -          | 80.035,92           | 4.627,00           |
| Apartamento                            | Calle Josep Martíell, número 30, 1-1        | Sabadell                   | 02/08/2017        | 143.996,68   | 7.583,23               | -          | 136.413,45          | 9.093,92           |
| Apartamento                            | Calle Calders, número 219, Esc. 1           | Sabadell                   | 02/08/2017        | 124.584,42   | 5.276,61               | -          | 119.307,81          | 8.400,00           |
| Apartamento                            | Calle General Moragues, número 62, 1-1      | Badalona                   | 29/09/2017        | 101.772,36   | 7.429,84               | -          | 94.342,52           | 7.702,90           |
| Apartamento                            | Calle Alberdi, número 24, 2-1               | Hospitalet de Llobregat    | 29/09/2017        | 81.934,92    | 3.815,06               | -          | 78.119,86           | 5.160,00           |
| Apartamento                            | Riera les Parets, número 20, 4-2            | Gavà                       | 29/09/2017        | 102.503,65   | 4.280,64               | 4.063,92   | 94.159,09           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Josep Anselm Clave, número 8, 1-2     | Hospitalet de Llobregat    | 29/09/2017        | 191.491,34   | 6.866,05               | -          | 184.625,29          | 12.000,00          |
| Apartamento                            | Calle Josep Guardiola, número 14, 1-2       | Sabadell                   | 29/09/2017        | 44.978,96    | 2.947,85               | -          | 42.031,11           | 5.100,00           |
| Apartamento                            | Calle Puigs, número 75, 3-1                 | Hospitalet de Llobregat    | 29/09/2017        | 100.323,03   | 4.793,53               | -          | 95.529,50           | 4.200,00           |
| Apartamento                            | Calle Mas, número 125, 1-1                  | Hospitalet de Llobregat    | 29/09/2017        | 40.316,48    | 1.297,22               | -          | 39.019,26           | 6.000,00           |
| Apartamento                            | Paseo Bonvehí, número 8, 1-1                | Hospitalet de Llobregat    | 29/09/2017        | 90.514,18    | 4.249,73               | -          | 86.264,45           | 7.200,00           |
| Apartamento                            | Calle Las Clafirinas, número 21, 3-1        | Barcelona                  | 29/09/2017        | 56.646,46    | 3.140,20               | -          | 53.506,26           | 7.200,00           |
| Apartamento                            | Avenida Meridiana, número 323, 6-3          | Barcelona                  | 30/10/2017        | 101.887,76   | 3.887,99               | -          | 97.999,77           | 4.703,53           |
| Apartamento                            | Calle Cultura número 23, 2-1                | Santa Coloma de Gramenet   | 28/03/2018        | 100.730,65   | 3.422,77               | -          | 97.307,88           | 8.803,80           |
| Apartamento                            | Calle Calderon de la Barca 121, Esc. 1, 2-2 | Badalona                   | 28/03/2018        | 78.358,74    | 4.898,11               | -          | 73.460,63           | 6.042,47           |
| Apartamento                            | Calle Sant Joan de la Creu número 144, 2-2  | Badalona                   | 28/03/2018        | 104.193,35   | 5.665,64               | -          | 98.527,71           | 8.170,00           |
| Apartamento                            | Calle General Moragues número 16, 2-2       | Badalona                   | 28/03/2018        | 98.484,37    | 5.974,80               | -          | 92.509,57           | 7.171,20           |
| Apartamento                            | Calle Doctor Auzas número 10, 1-6           | Cornellá de Llobregat      | 28/03/2018        | 104.227,98   | 3.755,72               | -          | 100.472,26          | 8.400,00           |
| Apartamento                            | Calle Cedre número 1, 1-4                   | Cornellá de Llobregat      | 28/03/2018        | 69.144,06    | 2.073,37               | -          | 67.070,69           | 4.800,00           |
| Apartamento                            | Calle Dolzamarra número 8, 1-4              | Cornellá de Llobregat      | 28/03/2018        | 74.441,21    | 2.010,68               | -          | 72.430,53           | 8.903,22           |
| Apartamento                            | Calle Barcelona número 29, Esc. A, 3-2      | El Prat de Llobregat       | 28/03/2018        | 90.845,81    | 5.072,70               | -          | 85.773,11           | 7.171,20           |
| Apartamento                            | Calle Corredor Sanfeliu número 13, 4-2      | El Prat de Llobregat       | 28/03/2018        | 218.908,70   | 12.132,92              | -          | 206.775,78          | 9.902,43           |
| Apartamento                            | Calle Riera la Salut número 30, 2-1         | Sant Feliu de Llobregat    | 28/03/2018        | 107.631,84   | 3.703,77               | -          | 103.928,07          | -                  |
| Apartamento                            | Calle Sant Joaquin número 141, 2-1          | Santa Coloma de Gramenet   | 28/03/2018        | 93.165,88    | 2.961,62               | -          | 90.204,26           | 7.632,41           |
| Apartamento                            | Calle Francesc Moragas número 35, 1-1       | Cornellá de Llobregat      | 27/02/2018        | 122.581,41   | 2.755,79               | -          | 119.825,62          | -                  |
| Apartamento                            | Calle Calafell número 131, 4-4              | Gavà                       | 27/02/2018        | 95.634,95    | 3.776,20               | -          | 91.858,75           | 6.750,00           |
| Apartamento                            | Calle Mare de Deu de Post número 332, 3-3   | Barcelona                  | 27/02/2018        | 64.174,19    | 2.133,66               | -          | 62.040,53           | 6.000,00           |
| Apartamento                            | Calle Gerdara número 3, 2-2                 | Cornellá de Llobregat      | 27/02/2018        | 116.753,97   | 3.760,00               | -          | 112.993,97          | 8.710,15           |
| Apartamento                            | Calle Antoni de Capmany número 41, 2-3      | Mataró                     | 27/02/2018        | 76.477,39    | 3.542,67               | -          | 72.934,72           | 1.934,81           |
| Apartamento                            | Calle Benimamet número 113, 4               | Madrid                     | 27/02/2018        | 52.259,23    | 2.680,58               | -          | 49.578,65           | 5.623,20           |
| Apartamento                            | Calle Barcelona número 43, 3-4              | Viladecans                 | 27/02/2018        | 137.446,10   | 5.049,89               | -          | 132.396,21          | 9.000,00           |
| Apartamento                            | Avenida Barbera número 320, 1-A             | Sabadell                   | 27/02/2018        | 72.450,06    | 2.649,19               | -          | 69.800,87           | -                  |
| Apartamento                            | Plaza Ribera número 2, 3-3                  | Montcada i Reixac          | 27/02/2018        | 34.828,58    | 950,14                 | -          | 33.878,44           | -                  |
| Apartamento                            | Calle Ausias March número 114, 1-4          | Badalona                   | 27/02/2018        | 56.657,73    | 2.709,63               | -          | 53.948,10           | 6.649,59           |
| Apartamento                            | Avenida Terra Nostra número 41, 1-3         | Montcada i Reixac          | 27/02/2018        | 61.430,08    | 2.424,08               | -          | 59.006,00           | 7.251,48           |
| Apartamento                            | Calle Diego de León número 9, 3-3           | San Sebastian de los Reyes | 27/02/2018        | 125.682,22   | 3.305,28               | -          | 122.376,94          | 6.770,00           |





CLASE 8.<sup>a</sup>



003929230



URBAN VIEW SOCIMI SPAIN

### Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

#### Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022

| Tipología   | Inmueble  | Ubicación                | Fecha adquisición | Coste        | Amortización Acumulada | Deterioro | Valor Neto Contable | Ingresos asociados |
|-------------|---|--------------------------|-------------------|--------------|------------------------|-----------|---------------------|--------------------|
| Apartamento | Calle Campanar número 56, 2-1                             | Hospitalet de Llobregat  | 27/02/2018        | 50.178,53    | 2.012,06               | -         | 48.166,47           | 6.250,00           |
| Apartamento | Calle Gerdera número 2, 3-4                               | Cornellá de Llobregat    | 27/02/2018        | 89.952,59    | 2.556,50               | -         | 87.396,09           | 5.498,36           |
| Apartamento | Calle Colomeres número 111, 3-2                           | Gavà                     | 27/02/2018        | 186.618,70   | 10.675,89              | -         | 175.942,81          | 9.625,00           |
| Apartamento | Calle Ferrer i Vidal número 7, 1-1                        | Sabadell                 | 27/02/2018        | 74.829,43    | 5.160,55               | -         | 69.668,88           | 4.461,47           |
| Apartamento | Calle Ura número 24, 1-3                                  | Badalona                 | 27/02/2018        | 66.700,28    | 4.586,09               | -         | 62.114,19           | 7.800,00           |
| Apartamento | Avenida Ponent número 39, Entresuelo-2                    | Hospitalet de Llobregat  | 27/02/2018        | 111.021,38   | 3.454,53               | -         | 107.566,85          | 9.953,72           |
| Apartamento | Calle Floridablanca número 32, 3-1                        | Badalona                 | 27/02/2018        | 72.439,50    | 4.610,78               | -         | 67.828,72           | 4.801,11           |
| Apartamento | Calle Calderon de la Barca número 123, 2-3                | Badalona                 | 27/02/2018        | 58.207,74    | 3.993,66               | -         | 54.214,08           | 8.139,00           |
| Apartamento | Calle Racorida número 36, 3-2                             | Castelldefels            | 27/02/2018        | 120.805,05   | 4.076,53               | -         | 116.728,52          | 4.800,00           |
| Apartamento | Calle Muntaner número 36, 3-2                             | Sabadell                 | 27/02/2018        | 89.199,60    | 3.984,43               | -         | 85.215,17           | 7.200,00           |
| Apartamento | Calle Colom número 6, 1-4                                 | Granollers               | 27/02/2018        | 55.469,91    | 2.933,36               | -         | 52.536,55           | -                  |
| Apartamento | Calle Mas número 144, 2-2                                 | Hospitalet de Llobregat  | 27/02/2018        | 77.513,71    | 2.832,39               | -         | 74.681,32           | 8.700,00           |
| Apartamento | Calle Cooperativa número 7, Bajo-1                        | Hospitalet de Llobregat  | 27/02/2018        | 57.900,01    | 1.957,98               | -         | 55.942,03           | 7.527,41           |
| Finca       | Calle Montseny 96 Bis                                     | Hospitalet de Llobregat  | 21/03/2018        | 1.193.697,70 | 46.008,78              | 9.751,27  | 1.137.937,65        | 87.183,52          |
| Apartamento | Avenida Míllent número 21, 3-2                            | Viladecans               | 28/03/2018        | 120.874,93   | 5.103,98               | -         | 115.770,95          | 7.688,80           |
| Apartamento | Calle Alfons de Zamora número 12 Esc 1, 5-A               | Akalá de Henares         | 24/04/2018        | 116.779,48   | 3.083,82               | 5.885,79  | 107.809,87          | 6.892,79           |
| Apartamento | Avenida Marqués de Montgrí número 247, 7-2                | Badalona                 | 24/04/2018        | 112.850,71   | 6.686,89               | 684,10    | 105.479,72          | -                  |
| Apartamento | Calle Josep Solé i Bartera número 12, 1-2                 | Barcelona                | 24/04/2018        | 115.224,25   | 4.486,83               | 727,28    | 110.010,14          | 7.800,00           |
| Apartamento | Paseo Alberto Palacios número 86, 3                       | Madrid                   | 24/04/2018        | 88.981,38    | 3.606,61               | -         | 85.374,77           | 7.777,96           |
| Apartamento | Calle Monte Perdido número 139, 1-A                       | Madrid                   | 24/04/2018        | 73.386,30    | 1.208,33               | -         | 72.177,97           | 4.504,50           |
| Apartamento | Calle Mare de Deu dels Àngels número 46, 2-D              | Mataró                   | 24/04/2018        | 230.990,51   | 12.045,92              | 46.723,01 | 172.221,58          | 4.800,00           |
| Apartamento | Calle Blai Parera número 27, 5                            | Mataró                   | 24/04/2018        | 90.955,01    | 3.390,52               | 5.125,88  | 82.438,61           | 5.532,88           |
| Apartamento | Calle Calkerla, 4-1                                       | París                    | 24/04/2018        | 64.363,54    | 3.391,92               | -         | 60.971,62           | 5.500,00           |
| Apartamento | Calle Mús y Fontanals número 63, 1                        | Santa Coloma de Gramenet | 24/04/2018        | 89.005,85    | 3.166,99               | -         | 86.438,86           | 9.000,00           |
| Apartamento | Calle Teruel número 15, 8                                 | Valencia                 | 24/04/2018        | 161.812,05   | 8.065,88               | -         | 153.746,17          | 6.600,00           |
| Apartamento | Avenida 1 <sup>o</sup> de Mayo número 6 y 8               | Valencia                 | 24/04/2018        | 56.754,74    | 3.479,92               | -         | 53.274,82           | 5.421,21           |
| Apartamento | Calle Samuel Ros número 18, 6-24                          | Valencia                 | 24/04/2018        | 99.715,70    | 6.326,89               | -         | 93.388,81           | 7.800,00           |
| Apartamento | Calle Pintor Pascual número 17 y 18                       | Valencia                 | 24/04/2018        | 121.584,53   | 8.259,61               | -         | 113.324,92          | 8.911,48           |
| Apartamento | Avenida de la Tolerancia número 27                        | Arganda del Rey          | 24/04/2018        | 96.328,78    | 3.545,46               | -         | 92.783,32           | 7.332,14           |
| Apartamento | Calle San Marcos número 13, 3-2                           | Badalona                 | 24/04/2018        | 55.703,29    | 2.843,87               | -         | 52.859,42           | 6.600,00           |
| Apartamento | Calle Pintor Murillo número 36, 2-1                       | Barberá del Vallès       | 24/04/2018        | 76.698,27    | 3.390,79               | -         | 73.307,48           | 8.700,00           |
| Apartamento | Calle Vidal i Giusch número 57, Bajo                      | Barcelona                | 24/04/2018        | 180.018,65   | 10.758,09              | -         | 169.260,56          | 7.862,40           |
| Apartamento | Calle Vidal i Giusch número 57, 1                         | Barcelona                | 24/04/2018        | 122.928,88   | 7.409,99               | -         | 115.518,89          | 9.123,10           |
| Apartamento | Calle Vidal i Giusch número 57, 2                         | Barcelona                | 24/04/2018        | 118.881,13   | 7.227,95               | -         | 111.653,18          | 8.653,76           |
| Apartamento | Calle Alcalá de Guadaíra número 16, 5                     | Madrid                   | 24/04/2018        | 77.771,64    | 1.573,92               | -         | 76.197,72           | 5.960,27           |
| Apartamento | Calle Galicia número 70, 1-2                              | Mataró                   | 24/04/2018        | 91.009,78    | 3.957,87               | -         | 87.051,91           | 3.000,00           |
| Apartamento | Calle Fontanella número 56, 10-4                          | Sabadell                 | 24/04/2018        | 90.399,10    | 4.136,34               | -         | 86.262,76           | 9.750,00           |
| Apartamento | Calle Cerosos número 19                                   | Sabadell                 | 24/04/2018        | 71.300,07    | 3.143,22               | -         | 68.156,85           | 7.800,00           |
| Apartamento | Calle García Lorca número 11, 2-B                         | Sabadell                 | 24/04/2018        | 80.793,77    | 3.985,38               | -         | 76.808,39           | 6.500,00           |
| Apartamento | Calle Rambla de Casanovas números 72, 1                   | Sant Boi de Llobregat    | 24/04/2018        | 96.687,02    | 2.415,68               | -         | 94.271,34           | 333,40             |
| Apartamento | GR Camps Blancs número 157, 1-1                           | Sant Boi de Llobregat    | 24/04/2018        | 103.048,13   | 3.346,78               | -         | 99.701,35           | -                  |
| Apartamento | Calle Torres Quevedo número 18                            | San Pedro de Ribas       | 24/04/2018        | 76.913,64    | 5.060,80               | -         | 71.852,84           | 7.740,00           |
| Apartamento | Calle Reloj número 55, 1                                  | Santa Coloma de Gramenet | 24/04/2018        | 65.738,61    | 2.327,26               | -         | 63.411,35           | -                  |
| Apartamento | Avenida Cañada del Arroyo, Esc D                          | Torrejón de Ardoz        | 24/04/2018        | 61.585,57    | 3.867,23               | -         | 57.718,34           | 1.848,90           |
| Apartamento | Calle José Berilliere número 49, 4                        | Valencia                 | 24/04/2018        | 84.619,27    | 6.260,35               | -         | 78.358,92           | 6.475,48           |
| Apartamento | Calle Progreso 241, Bajo                                  | Valencia                 | 24/04/2018        | 95.006,79    | 7.400,87               | -         | 87.605,92           | 5.390,14           |
| Apartamento | Calle Progreso número 241, 1-2                            | Valencia                 | 24/04/2018        | 116.537,65   | 9.068,19               | -         | 107.469,46          | 4.345,00           |
| Apartamento | Calle de la Barraca número 10, 4-Izq                      | Valencia                 | 24/04/2018        | 113.642,58   | 8.289,96               | -         | 105.352,62          | 4.410,96           |
| Apartamento | Calle Ronda de la Terrasa número 111, 1-1                 | Hospitalet de Llobregat  | 27/04/2018        | 91.743,28    | 5.808,21               | -         | 85.935,07           | 8.620,00           |
| Apartamento | Calle Pablo Iglesias número 47, 3                         | Barcelona                | 27/04/2018        | 92.619,90    | 3.003,76               | -         | 89.616,14           | 9.999,45           |
| Apartamento | Calle Onze de Setembre número 34, 2-1                     | Viladecans               | 27/04/2018        | 69.745,04    | 2.886,41               | -         | 66.858,63           | 8.392,99           |
| Apartamento | Calle Girarda, 45   | Castelldefels            | 27/04/2018        | 117.514,32   | 3.776,34               | 4.712,91  | 109.025,07          | 8.715,00           |
| Apartamento | Calle San Bertran número 10, 4-3                          | Barcelona                | 27/04/2018        | 74.842,89    | 2.144,18               | -         | 72.698,71           | 6.000,00           |
| Apartamento | Calle Blasi número 43, 2-3                                | Hospitalet de Llobregat  | 27/04/2018        | 69.379,14    | 3.264,64               | -         | 66.114,50           | 7.191,60           |
| Apartamento | Avenida Meridiana número 629, 2-1                         | Barcelona                | 27/04/2018        | 102.604,47   | 4.248,91               | 4.281,52  | 94.074,04           | -                  |
| Apartamento | Calle Mare de Deu de Montserrat número 95, Esc 6, 2-1     | Viladecans               | 31/05/2018        | 94.781,83    | 3.153,54               | -         | 91.628,29           | 6.856,30           |
| Apartamento | Calle Francisco Laguna número 4, 1                        | Madrid                   | 26/06/2018        | 61.583,52    | 2.343,06               | -         | 59.240,46           | 6.000,00           |
| Apartamento | Avenida Carriig número 94, Esc 1, 1-1                     | Badalona                 | 13/06/2018        | 81.155,89    | 4.378,18               | -         | 76.777,71           | 9.600,00           |
| Apartamento | Paseo Soler i Biosca número 1, Esc 1, 1-2                 | Badalona                 | 13/06/2018        | 71.464,42    | 4.272,05               | -         | 67.192,37           | 8.880,00           |
| Apartamento | Calle Desfar número 50, 3-2                               | Barcelona                | 13/06/2018        | 126.116,30   | 4.641,65               | -         | 121.474,65          | 10.306,50          |
| Apartamento | Avenida República de Argentina número 4, Bajo-2           | Barcelona                | 13/06/2018        | 211.044,44   | 7.389,06               | -         | 203.655,38          | 10.200,00          |
| Apartamento | Calle Salvador número 20, Entresuelo-3                    | Barcelona                | 13/06/2018        | 107.537,19   | 2.498,11               | -         | 105.039,08          | 3.000,00           |
| Apartamento | Calle San Bertran número 9, 4-1                           | Barcelona                | 13/06/2018        | 141.827,19   | 5.045,96               | -         | 136.781,23          | 8.000,00           |
| Apartamento | Calle Mare de Deu de Port número 279, Esc H, 6-4          | Barcelona                | 13/06/2018        | 109.966,41   | 4.724,06               | -         | 105.242,35          | 3.741,92           |
| Apartamento | Calle Doctor Martí i Júlia número 25, Esc 1, 1-3          | Hospitalet de Llobregat  | 13/06/2018        | 108.210,85   | 4.478,22               | -         | 103.732,63          | 9.000,00           |
| Apartamento | Gran Via de les Corts Catalanes número 1138, Entresuelo-4 | Barcelona                | 13/06/2018        | 144.241,84   | 6.305,75               | -         | 137.936,09          | 7.060,12           |
| Apartamento | Calle San Vicente número 6, 4-3                           | Barcelona                | 07/05/2018        | 94.417,63    | 2.022,00               | -         | 92.395,63           | -                  |
| Apartamento | Calle Wilson número 26, 3-1A                              | Terrassa                 | 07/05/2018        | 86.944,18    | 5.576,90               | -         | 81.367,28           | -                  |
| Apartamento | Calle Duquesa Victoria, D45 S2 PK20                       | Terrassa                 | 07/05/2018        | 9.551,47     | 785,55                 | -         | 8.765,92            | -                  |
| Apartamento | Calle Francisco de Vitoria número 25, 4-4                 | Terrassa                 | 07/05/2018        | 81.241,60    | 4.522,68               | -         | 76.718,92           | 8.100,00           |
| Apartamento | Calle Pau Claris número 46, 2-1                           | Santa Coloma de Gramenet | 07/05/2018        | 63.418,34    | 2.151,17               | -         | 61.267,17           | 7.200,00           |
| Apartamento | Calle Pasaje Riu Ter, Esc E, 2-1                          | Cubelles                 | 07/05/2018        | 179.099,66   | 13.085,43              | -         | 165.924,23          | 9.000,00           |
| Apartamento | Calle Mossen Canim Rossell número 85-89, 1-4              | Santa Coloma de Gramenet | 07/05/2018        | 121.709,27   | 3.102,82               | -         | 118.606,45          | 7.800,00           |
| Apartamento | Calle Duran 3, 3-3  | Cornellá de Llobregat    | 31/05/2018        | 91.616,70    | 3.033,34               | -         | 88.583,36           | 9.332,70           |
| Apartamento | Calle Salitre número 27, 1                                | Madrid                   | 02/08/2018        | 127.354,60   | 2.857,03               | -         | 124.497,57          | 6.468,22           |
| Apartamento | Calle Bartolomé Torres número 26, 5                       | Palma de Mallorca        | 02/08/2018        | 113.318,65   | 4.912,69               | -         | 108.405,96          | 9.600,00           |
| Apartamento | Avenida de Gavà número 54, 3-2                            | Viladecans               | 04/05/2018        | 111.405,22   | 6.291,72               | -         | 105.113,50          | 8.367,40           |



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929231

Urban View Development Spain Socimi, S.A.



Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

| Inversiones inmobiliarias - 31.12.2022 |                                      |           |                   |               |                        |            |                     |              |                     |
|--|--------------------------------------|-----------|-------------------|---------------|------------------------|------------|---------------------|--------------|---------------------|
| Tipología                              | Inmueble                             | Ubicación | Fecha adquisición | Coste         | Amortización Acumulada | Deterioro  | Valor Neto Contable |              | Ingresos ascendidos |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 1-1         | Tarragona | 28/09/2018        | 82.920,34     | 4.214,83               | -          | 78.705,51           | 5.400,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 1-2         | Tarragona | 28/09/2018        | 83.320,49     | 4.226,33               | -          | 79.094,16           | 7.096,11     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 1-3         | Tarragona | 28/09/2018        | 83.485,47     | 4.221,09               | -          | 79.264,38           | 6.022,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 1-4         | Tarragona | 28/09/2018        | 101.043,29    | 5.048,50               | -          | 95.994,79           | 6.600,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 2-1         | Tarragona | 28/09/2018        | 102.041,91    | 5.131,79               | -          | 96.910,12           | 6.600,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 2-2         | Tarragona | 28/09/2018        | 74.390,47     | 3.753,63               | -          | 70.636,84           | 6.981,04     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 2-3         | Tarragona | 21/02/2019        | 72.458,05     | 1.425,99               | -          | 71.032,06           | 6.303,15     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 2-4         | Tarragona | 28/09/2018        | 74.382,27     | 3.779,43               | -          | 70.602,84           | 7.200,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 3-1         | Tarragona | 28/09/2018        | 74.374,58     | 3.774,04               | -          | 70.600,54           | 6.494,05     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 3-2         | Tarragona | 28/09/2018        | 96.410,76     | 5.558,53               | -          | 90.852,23           | 4.491,78     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 4-1         | Tarragona | 28/09/2018        | 75.111,17     | 3.245,19               | -          | 71.865,98           | 5.800,00     |                     |
| Apartamento                            | Calle Reial número 30 B, 4-2         | Tarragona | 28/09/2018        | 74.138,21     | 3.759,72               | -          | 70.378,49           | 7.299,70     |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-1 | Tarragona | 28/09/2018        | 10.592,87     | 726,88                 | 49,01      | 9.816,98            | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-2 | Tarragona | 28/09/2018        | 10.143,77     | 709,71                 | -          | 9.434,06            | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-3 | Tarragona | 28/09/2018        | 10.592,39     | 726,87                 | 48,53      | 9.816,99            | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-4 | Tarragona | 28/09/2018        | 12.108,07     | 834,95                 | 1.479,40   | 9.793,72            | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-5 | Tarragona | 28/09/2018        | 12.107,47     | 832,73                 | -          | 11.274,74           | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-6 | Tarragona | 28/09/2018        | 16.044,61     | 1.101,09               | 3.209,65   | 11.733,87           | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-7 | Tarragona | 28/09/2018        | 13.330,19     | 969,48                 | 1.645,72   | 10.774,99           | -            |                     |
| Parking                                | Calle Reial número 30 B, Parking 1-8 | Tarragona | 28/09/2018        | 12.552,38     | 864,93                 | 901,46     | 10.785,99           | -            |                     |
| Parking                                | Calle del Sol, Bómero 49, Parking 1  | Barcelona | 31/03/2022        | 10.000,00     | 151,84                 | -          | 9.848,16            | -            |                     |
| Parking                                | Calle del Sol, Bómero 49, Parking 5  | Barcelona | 31/03/2022        | 10.000,00     | 151,84                 | -          | 9.848,16            | -            |                     |
|  |                                      |           |                   | 19.718.343,35 | 895.296,79             | 343.665,01 | 18.479.381,55       | 1.190.920,99 |                     |



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INTELLECTUAL



003929232



**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

Informe de gestión del ejercicio 2022



CLASE 8.<sup>a</sup>  
IMPUESTO



003929233

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



Las cuentas de Urban View Development Socimi Spain S.A. del ejercicio 2022 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

### 1. Estructura organizativa y de resultados.

La Sociedad es una empresa del sector inmobiliario que cuenta con 206 inmuebles de su propiedad para alquilar, siendo su principal mercado el nicho residencial. La empresa terminó 2022 con una plantilla de 12 colaboradores, de los cuales 6 son hombres y 6 mujeres. Durante el 2021 la media de la plantilla fue de 12 personas.

### 2. Evolución del negocio.

En base a la estrategia de negocio de las inversiones inmobiliarias, el objetivo seguirá siendo el de maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación.

En esta línea, para el próximo ejercicio 2023, estimamos un ligero incremento de la ocupación mejorando la eficiencia en los plazos de re-alquiler de los inmuebles y así conseguir un incremento de las rentas. Por otro lado, gran parte de las inversiones inmobiliarias ya cumplen con los tres años de arrendamientos exigidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por lo que se espera que el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias aumente, ayudado por el aumento de precios generalizado del sector inmobiliario a nivel nacional.

### 3. Principales riesgos.

#### a) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene afectado por la evolución de los cambios de la moneda, en el momento en que se deben realizar operaciones en moneda distinta del euro. Cuando las operaciones son de importes relevantes, el mecanismo que se intenta es el de asegurar las operaciones a realizar.

La Sociedad no opera con moneda extranjera ni en el presente ejercicio ni en el ejercicio anterior por lo que este riesgo queda mitigado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929234

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor gasto financiero de aproximadamente 120 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad tiene préstamos a sociedades del Grupo a tipos variables siendo su referencia el Euribor más un diferencial. Una variación del 1% al alza del Euribor representaría un mayor ingreso financiero de aproximadamente 190 miles de euros.

### c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado y el resto de los gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

En cualquier caso, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de gestión de cobros en el caso de que se produzca el retraso en el cobro de alguna mensualidad. El procedimiento consiste en varias comunicaciones al inquilino con creciente formalidad. Si el impago persiste se dará comienzo al proceso de desahucio y reclamación de cantidades, con el apoyo de un bufete de abogados especializado.

También se realiza la gestión del riesgo de crédito por parte de la Sociedad para la siguiente agrupación de activos financieros:

- Inversiones de empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Véase Notas 10.1 y 10.2).
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Véase Nota 10.1)



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREOS



003929235

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### d) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

La Sociedad mantiene siete préstamos hipotecarios y una línea de crédito concedida por el ICO por un importe total de 12.331.526,83 euros a 31 de diciembre de 2022, tesorería al cierre del ejercicio por importe de 1.173.943,66 euros, y un fondo de maniobra positivo de 2.986.443,06 euros. De todas formas, la Sociedad posee un volumen importante de activos inmobiliarios libres de cargas y por lo tanto susceptibles de financiación hipotecaria.

### e) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 30 de marzo de 2017 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la Nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El consejo de administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

### f) Riesgo de mercado

Otro de los riesgos a los que está expuesto la Sociedad es el de riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de alquiler. Estos riesgos afectarían de forma negativa en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Asimismo, también es un riesgo de mercado las fluctuaciones de precios que impactan sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios. Estos riesgos están mitigados dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de éstos ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento, la selección de clientes afectos y condiciones del arrendamiento, y a través de una política activa de la fluctuación de las inversiones de los precios del mercado inmobiliario.



CLASE 8.<sup>a</sup>



003929236

## Urban View Development Spain Socimi, S.A.

*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*



### 4. Medioambiente.

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad de la Sociedad no tiene impacto medioambiental significativo.

### 5. Investigación y Desarrollo.

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, la Sociedad no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

### 6. Acciones propias.

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2022 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene 20.889 acciones propias.

### 7. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de la venta de una serie de inmuebles por un importe total de 1.383 miles de euros, obteniendo un beneficio de los activos de 614 miles de euros y cancelando hipotecas por un importe de 121 miles de euros. Estos activos al cumplir la permanencia mínima de 3 años no están sujetos a tributación.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Socimi Spain



003929237



**Urban View Development Spain Socimi, S.A.**

Consejo de Administración





003929238

CLASE 8.<sup>a</sup>



Urban View Development Spain Socimi, S.A.

Consejo de Administración

Estas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas en fecha 31 de marzo de 2023 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Don Nadav Moshe Hamo  
Presidente

Don Gai Ayalon  
Vocal

Don Eitan Peretz  
Vocal

Don Jacob Jonathan Behar  
Vocal

Don Asher Hakmon  
Vocal

Doña Orit Shoshana bar-on bakarski  
Vocal

Don Eran Arkin  
Vocal

Don Roy Ginz  
Vocal

Doña Chen Menachemi  
Vocal

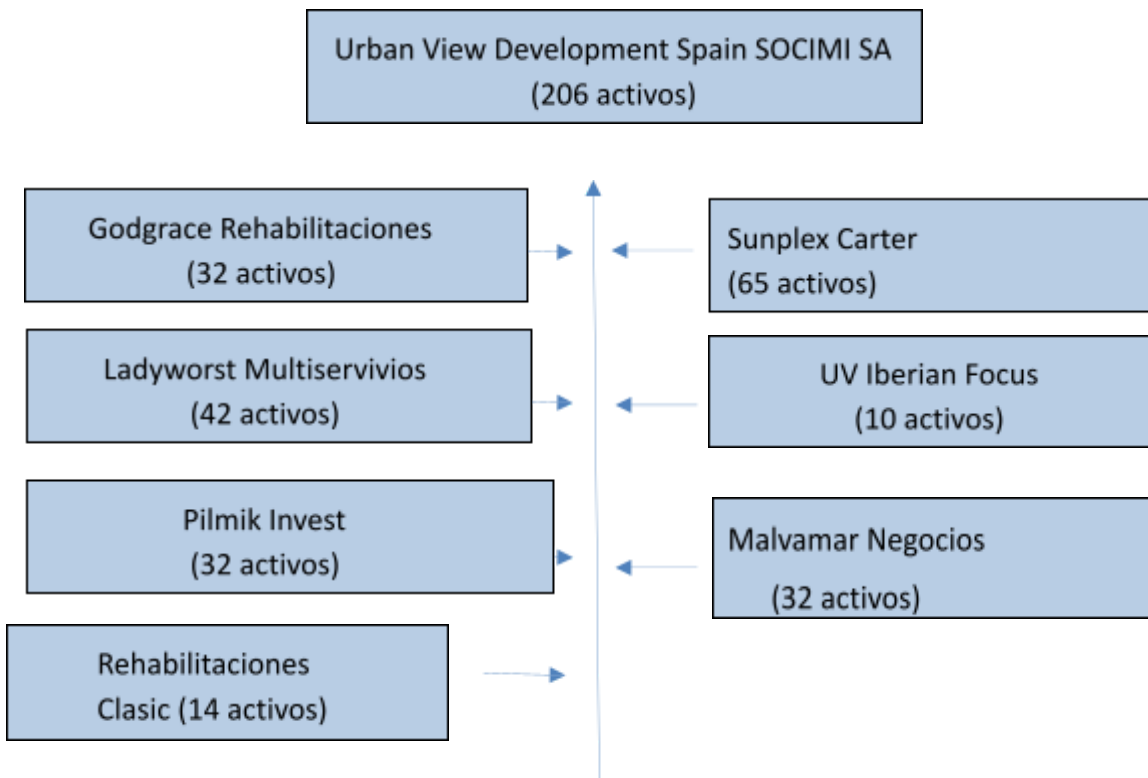
**Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno**  
**URBAN VIEW DEVELOPMENT SPAIN, SOCIMI, S.A**

**I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad**

**a) Organigrama**

Urban View Development Spain, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) cuenta con la siguiente estructura a fecha de hoy:

**Estructura corporativa del Grupo:**



Todas las Sub-Socimis están participadas al 100% por la Sociedad.

### Participaciones indirectas y directas:

| Accionista             | Particip. directa | Particip. indirecta | Particip. total |
|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Urban View SOCIMI, LP. | 93,23%            | -                   | 93,23%          |
| D. Eitan Peretz        | 1,13%             | 21,2% (*)           | 22,33%          |
| D. Robert Michaeli     | -                 | 8,65% (*)           | 8,65%           |
| D. Nadav Hamo          | -                 | 8,65% (*)           | 8,65%           |

Todas las decisiones en el seno de la Sociedad son tomadas por el Consejo de Administración (o por la junta general de accionistas, según corresponda), el cual está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

- D. Nadav Moshe Hamo: presidente y consejero delegado mancomunado.
- D. Gai Ayalon: vocal y consejero delegado mancomunado.
- D. Eitan Peretz: vocal.
- D. Jacob Jonathan Behar: vocal.
- D. Asher Hakmon: vocal.
- Dña. Chen Menachemi: vocal.
- D. Eran Arkin: vocal.
- D. Roy Girtz: vocal.
- D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: vocal.

El Consejo de Administración cuenta con un secretario no consejero, D. Alejandro Ibáñez Pérez.

Por otro lado, la Sociedad actualmente cuenta con 18 empleados en nómina en España (el “**Personal Interno**”) lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son realizadas por el propio Personal Interno.

Por lo que respecta a las Sub-Socimis, el órgano de administración está formado por dos consejeros mancomunados, esto es, los Sres. Gai Ayalon y Nadav Moshe Hamo, que de forma mancomunada llevan a cabo la representación y gestión de cada una de las Sub-Socimis. En cualquier caso, las decisiones adoptadas en el seno de las Sub-Socimis seguirán las políticas y directrices que, en su caso, establezca la Sociedad.

**b) Funciones del Consejo y sus Directores**

Las funciones del Consejo incluyen, entre otras:

(i) Formulación de cuentas anuales

Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME GROWTH.

(ii) Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones

Los apoderados de la Sociedad con facultades suficientes revisan y aprueban, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables a los contratos en vigor de la cartera de inmuebles, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita.

No obstante, lo anterior, a partir de un determinado importe en el que los apoderados no tengan facultades, la aprobación y formalización de los contratos se lleva a cabo directamente por los consejeros delegados mancomunados o, de no tener facultades suficientes a estos efectos, por el consejo de administración (y, cuando sea necesario, con el acuerdo previo de la junta general de accionistas).

(iii) Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por la Comisión de Inversiones formada por los Sres Asher Haklmon y Robert Michaeli, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

Tras su aprobación la operación será comunicada a los consejeros delegados mancomunados y/o apoderados de la Sociedad que, en caso de que esté dentro de los límites de sus funciones y siempre y cuando no se requiera previamente la adopción de un acuerdo de junta general a estos efectos, adoptará las decisiones necesarias para formalizar las compras y ventas inmobiliarias.

(iv) Aprobación de financiación externa

La financiación de nuevas adquisiciones es aprobada por la Comisión de Inversiones formada por los Sres. Robert Michaeli y Asher Hakmon, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión, quien a su vez supervisará que las garantías solicitadas por la entidad financiadora sean razonables.

Tras su aprobación la operación será comunicada a los consejeros delegados mancomunados y/o apoderados de la Sociedad que, en caso de que esté dentro de los límites de sus funciones y siempre y cuando no se requiera previamente la adopción de un acuerdo de junta general a estos efectos, adoptará las decisiones necesarias para aprobar y formalizar dicha financiación.

(v) **Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros**

El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica suministrada por los auditores y el propio Personal Interno para tomar sus decisiones.

(vi) **Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por BME GROWTH y actualización de las mismas.**

De conformidad con el apartado 1.5 de la cláusula Segunda de la Circular 1/2020 del BME MTF Equity, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante veinticuatro meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente que, al menos, contengan información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándose al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la Sociedad alcance tres ejercicios.

Asimismo, de conformidad con el apartado 2.1 de la cláusula Segunda de la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, el Consejo recogerá, dentro de los informes financieros semestrales y anuales que la Sociedad está obligada a remitir, cualesquiera actualizaciones de dichas previsiones o estimaciones, así como información relativa al grado de cumplimiento de las mismas.

**c) Formación de los componentes del Consejo**

El inicial accionista único (en su momento) de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, nombró a los miembros del Consejo en base a su formación, que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

- (i) D. Nadav Moshe Hamo: Presidente y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como Presidente y consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Sr. Hamo es cofundador y CEO de “Urban Group”. Don. Hamo está al cargo de la gestión de “Urban Group” y además participa en la gestión del grupo a nivel internacional, y diseña las estrategias y metas. Don Hamo tiene un grado en economía y negocios y ha gestionado “Urban Group” desde el inicio.

- (ii) D. Guy Ayalon: Vocal y consejero delegado mancomunado. Fecha de nombramiento (i) como consejero: 22 de enero de 2018; y (ii) como consejero delegado mancomunado: 6 de julio de 2018.

El Sr. Ayalon tiene una gran experiencia en servicios financieros inmobiliarios y de inversión, tanto como cofundador de BCN Investments, S.L. y como asociado en uno de los mayores bancos de Israel. Don Ayalon tiene una licenciatura en derecho del Colegio de Estudios Académicos de Administración de Israel, y tiene licencia para ejercer derecho en Israel.

- (iii) D. Eitan Peretz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018. El Sr. Peretz es el co-fundador y presidente de “Urban Group”.

Don Peretz se ha especializado durante sus más de quince años de experiencia en la inversión en activos inmobiliarios. El Sr. Peretz es la persona que supervisa todas las operaciones del grupo (compras y ventas) además de buscar nuevas oportunidades de negocio.

- (iv) D. Jacob Jonathan Behar: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Posee más de diez años de experiencia en el sector inmobiliario a nivel internacional. Trabajó como abogado en el Departamento de Derecho Inmobiliario de Fischer Behar Chen Well Orion & Co, donde lideró equipos de negociación en gran cantidad de transacciones inmobiliarias, tanto residenciales como comerciales.

Desde 2008 es miembro-gestor del fondo de inversión inmobiliaria Jonstar Inc., fondo que posee, opera y desarrolla activos inmobiliarios en Nueva York, Toronto y Tel Aviv. El papel del Sr. Behar en dicho fondo es, entre otras, identificar y ejecutar transacciones inmobiliarias y gestionar todos los aspectos de las mismas.

Tiene un Máster en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad de Columbia y es licenciado en Derecho por el Interdisciplinary Center Herzliya de Israel, estando admitido para la práctica del derecho en Israel.

- (v) D. Asher Hakmon: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es ingeniero eléctrico. Empezó su carrera en las Fuerzas Armadas de Israel, donde durante once años gestionó varios proyectos tecnológicos, especializándose en su financiación y ejecución. Entre el 2000 y 2013 trabajó en dos start-ups tecnológicas.

Desde 1996 ha estado involucrado en la realización de inversiones inmobiliarias en Nueva York, Israel y Berlín, involucrando familiares y amigos, liderando los

mismos en operaciones con SOCIMIs en España y actuando como interventor externo de la Sociedad.

(vi) Dña. Chen Menachemi: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Ha cursado un MBA, con calificación *Cum Laude*, en la universidad *College of Management Academic Studies* de Israel y posee una amplia experiencia en el mundo de la consultoría estratégica de negocios, tanto en el sector tecnológico como inmobiliario.

Durante los primeros años de su carrera profesional dirigió durante cuatro años equipos para la incorporación de soluciones tecnológicas en algunas de las mayores empresas de construcción de Israel, tales como Electra Constructions Ltd. y Ashtrom Group Ltd.

En los últimos años ha trabajado principalmente en compañías tecnológicas, asistiéndolas en su planeamiento financiero, así como en su estrategia de negocio y crecimiento. Entre estas compañías se encuentran Dorteck Systems, en la que participó en su estrategia de adquisición, y Crossrider PLC, donde colaboró en su salida a cotización en la Bolsa de Londres.

(vii) D. Eran Arkin: Vocal. Fecha de nombramiento: 29 de junio de 2022.

(viii) D. Roy Girtz: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Es el propietario y el director de asesoramiento en contratación de seguros en Downtown Abstract Corporation desde su creación en 2004. Downtown Abstract Corporation es una agencia de seguros de Nueva York, que presta servicios para algunos de los mayores aseguradores de Estados Unidos.

Obtuvo su doctorado en Derecho *juris doctor* en 2003, pudiendo ejercer como abogado en el Estado de Nueva York. También ha participado en la gestión y dirección de carteras de edificios residenciales de Nueva York durante más de diez años.

- (ix) D. Orit Shoshana Bar on Bakarski: Vocal. Fecha de nombramiento: 22 de enero de 2018.

Al inicio de su carrera fue atleta olímpico, representando a Israel en los Juegos Olímpicos de Sidney, en la categoría de Judo. Ha trabajado en compañías tecnológicas y, durante los últimos cinco años, ha liderado colaboraciones en el sector inmobiliario. Además, posee un MBA por la universidad de ingeniería de Tel-Aviv (*Tel-Aviv Academic College of Engineering*).

**d) Funciones del Personal Interno**

El modelo de gestión de la Sociedad se instrumentaliza a través de la gestión realizada por el Personal Interno, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

El Personal Interno dispone de suficiente experiencia, medios y recursos para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera de activos de la Sociedad.

Entre las actividades del Personal Interno que garantizan el establecimiento de una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no limitado a, los siguientes informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

(i) *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

- a. Flujos de caja de la Sociedad con proyecciones a un mes.
- b. Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor.
- c. Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a trimestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el mes corriente.
- d. Estados financieros no auditados (EEFF, Balance y PyG).

Informes de periodicidad anual:

- a. Cuentas anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual.
- b. Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica –incluyendo no sólo la información anual si no también la de carácter semestral– referida en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (*Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity*).



(ii) *Informes de carácter operativo*

- a. Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
- b. Auditoría técnica anual de los activos.
- c. Informe de *due diligence* de carácter legal para cada compra de activos.

## II. Sistema de Control Interno

### a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y los Consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de planes de negocio, informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con la actividad de la Sociedad, se informa al Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos para que puedan revisarlos. Dichos documentos deben aprobados por los consejeros delegados mancomunados o por algún apoderado general de la Sociedad.

Esto permite un mayor control por el Consejo de Administración, que celebra reuniones con carácter trimestral para supervisar y aprobar, entre otros aspectos, los nuevos contratos de alquiler o de compraventa a suscribir por la Sociedad durante el trimestre en curso, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrada de forma periódica.
- Reuniones de periodicidad semanal:
  - o Se revisan todas las acciones de *marketing*, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.

- o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *asset management*, *controllers* y asesores).

**b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al BME GROWTH**

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del BME GROWTH. Durante el proceso y hasta la incorporación de las acciones de la Sociedad en el BME GROWTH, dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones en el BME GROWTH. Dispone igualmente de los servicios de Horwath PLM Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de los ejercicios sociales cerrados entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2022.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al BME GROWTH incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME GROWTH y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte del Personal Interno y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. mientras la Sociedad cotice en el BME GROWTH y de J&A Garrigues, S.L.P. hasta la incorporación al BME GROWTH, según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por la dirección de la Sociedad.

Todos los miembros del Consejo son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de la dirección, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

### **III. Evaluación de riesgos**

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad la Sociedad serían los siguientes:

- **Riesgos operativos y de valoración:**

- o Influencia actual del accionista mayoritario
- o Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros
- o Riesgo derivado de la facultad de la Generalitat de Catalunya y/o Ayuntamiento de Barcelona para ejercer su derecho de tanteo y retracto sobre parte de los activos de la Sociedad
- o Conflictos de interés con partes vinculadas
- o Riesgos de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética
- o Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia
- o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia
- o Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura
- o Riesgos sociopolíticos
- o Riesgos de cambios normativos
- o Concentración en un tipo de activo
- o Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- o Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros
- o Riesgos de la gestión del patrimonio
- o Incumplimiento de los contratos de arrendamiento
- o Cambios en la composición de la cartera de activos
- o Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- o Riesgo por conflicto de interés al no existir consejeros independientes
- o Riesgo de incumplir previsiones
- o Riesgo de daños en los activos

- **Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés:**

- o Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés
- o Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:**

- o Carácter cíclico del sector.

- o Sector altamente competitivo
  - o Grado de liquidez de las inversiones
  - o Concentración geográfica de producto y mercado
  - o Riesgo por el ejercicio del tanteo o retracto por parte de la Generalitat de Cataluña.
- **Riesgos ligados a las acciones:**
- o Riesgo de falta de liquidez
  - o Evolución de la cotización
  - o Recomendaciones de buen gobierno
  - o Free flow limitado
- **Riesgos Fiscales:**
- o Régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado
  - o La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos
  - o La aplicación del régimen de SOCIMIs en sede de la Sociedad puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones
  - o La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs en sede de la Sociedad requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad
- **Otros riesgos:**
- o Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs
  - o Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos
  - o Riesgo fiscal vinculado a la venta de activos

En Barcelona, a 12 de abril de 2023