



En Madrid, a 19 de abril de 2023

LAFINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.lafincaglobalassets.com/>).

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

Atentamente,

D. Diego L. Lozano Romeral  
Secretario del consejo de administración  
LAFINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.



# LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales e informe de gestión  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022**



---

**Pozuelo de Alarcón, Madrid, 28 de marzo de 2023**

---



**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022**

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

A los Accionistas de  
LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual 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.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** La Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 por importe de 555.029 miles de euros, que se corresponden al valor neto contable de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

La Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de los activos no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

La determinación del valor recuperable depende del resultado de valoraciones de expertos independientes de reconocido prestigio. Hemos considerado esta materia un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la complejidad inherente a la asignación de valor a las hipótesis clave consideradas y a la variación de tales asunciones.

La información relativa a los criterios aplicados por la Dirección de la Sociedad y las principales estimaciones utilizadas en la determinación de los deterioros de valor de los activos inmobiliarios se encuentra recogido en la Nota 4 de la memoria adjunta.

---

### **Nuestra respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones. Así como la revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable aplicable.

---

## Otra información: Informe de gestión

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

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

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

---

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

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05489  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)



---

José Agustín Rico Horcajo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 21920)

13 de abril de 2023

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

ACTIVO	Al 31-dic-22	Al 31-dic-21
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Otro inmovilizado intangible (nota 5)	30	30
<b>Inmovilizado material</b>	<b>53</b>	<b>42</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material (nota 6)	53	42
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>555.029</b>	<b>561.452</b>
Construcciones (nota 7)	555.029	561.452
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>60.000</b>	<b>-</b>
Créditos a empresas (nota 8)	60.000	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>5.728</b>	<b>5.723</b>
Otros activos financieros (nota 8)	5.728	5.723
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>3.827</b>	<b>4.023</b>
	<u>624.667</u>	<u>571.270</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>7.830</b>	<b>6.915</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (nota 8)	7.660	6.869
Anticipos a proveedores (nota 8)	2	-
Activos por impuesto corrientes (nota 12.1)	168	46
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>2.460</b>	<b>14.834</b>
Instrumentos de patrimonio (nota 8)	-	14.817
Valores representativos de deuda (nota 8)	2.427	-
Otros activos financieros (nota 8)	33	17
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>69</b>	<b>87</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>4.912</b>	<b>21.645</b>
Tesorería (nota 9)	4.912	21.645
	<u>15.271</u>	<u>43.481</u>
<b>TOTAL</b>	<u><b>639.938</b></u>	<u><b>614.751</b></u>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

PASIVO	Al 31-dic-22	Al 31-dic-21
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>Fondos propios</b>	<b>117.912</b>	<b>126.987</b>
Capital (nota 10.1)	5.673	5.673
Capital escriturado	5.673	5.673
Prima de emisión (nota 10.2)	98.876	107.876
Reservas	5.328	5.327
Reserva legal (nota 10.3)	1.135	1.135
Otras reservas (nota 10.4)	4.193	4.192
Acciones propias (nota 10.5)	(142)	(160)
Resultado del ejercicio (nota 3)	8.177	8.271
	<b>117.912</b>	<b>126.987</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>423.126</b>	<b>381.642</b>
Deudas con entidades de crédito (nota 11.1)	415.950	374.617
Otros pasivos financieros (nota 11.2)	7.176	7.025
<b>Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo</b> (nota 11.2 y 15.2)	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b> (nota 12.2)	<b>94.750</b>	<b>95.927</b>
	<b>517.908</b>	<b>477.601</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>655</b>	<b>6.613</b>
Deudas con entidades de crédito (nota 11.1)	655	5.974
Otros pasivos financieros (nota 11.2)	-	639
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.382</b>	<b>3.522</b>
Proveedores (nota 11.3)	2.614	2.990
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 11.3 y 15.2)	2	3
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12.1)	625	422
Anticipos de clientes (nota 11.3)	141	107
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>81</b>	<b>28</b>
	<b>4.118</b>	<b>10.163</b>
<b>TOTAL</b>	<b>639.938</b>	<b>614.751</b>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

		<u>Año 2022</u>	<u>Año 2021</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto cifra de negocios</b>		<b>47.811</b>	<b>45.170</b>
Prestaciones de servicios	(nota 14.1)	47.811	45.170
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>26</b>	<b>177</b>
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	(nota 14.2)	26	177
<b>Otros gastos de explotación</b>	(nota 14.3)	<b>(16.063)</b>	<b>(16.125)</b>
Servicios exteriores		(11.569)	(11.385)
Tributos		(4.801)	(4.667)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(nota 8)	307	(73)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	(nota 14.4)	<b>(11.092)</b>	<b>(11.477)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>20.682</b>	<b>17.745</b>
<b>Ingresos financieros</b>	(nota 14.5)	<b>892</b>	<b>32</b>
Por deudas de valores negociables y otros instrumentos financieros		892	32
De empresas del grupo y asociadas		764	-
De terceros		128	32
<b>Gastos financieros</b>	(nota 14.5)	<b>(14.293)</b>	<b>(10.303)</b>
Por deudas con terceros		(14.293)	(10.303)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	(nota 14.6)	<b>(85)</b>	<b>(184)</b>
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		(85)	(184)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(13.486)</b>	<b>(10.455)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>7.196</b>	<b>7.290</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	(nota 12.3)	<b>981</b>	<b>981</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>8.177</b>	<b>8.271</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.177</b>	<b>8.271</b>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

	<u>Año 2022</u>	<u>Año 2021</u>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	8.177	8.271
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	1	(3)
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<u>1</u>	<u>(3)</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C</b>	<u><b>8.178</b></u>	<u><b>8.268</b></u>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

	(nota 10.1)	(nota 10.2, 10.3 y 10.4)			(nota 10.5)	(nota 3)	Patrimonio neto total
	Capital Escriturado	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras	Acciones propias	Resultado del ejercicio	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5.673</b>	<b>107.876</b>	<b>1.135</b>	<b>4.195</b>	<b>(179)</b>	<b>11.134</b>	<b>129.834</b>
-Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	(11.134)	(11.134)
-Operaciones con acciones propias	-	-	-	(3)	19	-	16
-Resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	8.271	8.271
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.673</b>	<b>107.876</b>	<b>1.135</b>	<b>4.192</b>	<b>(160)</b>	<b>8.271</b>	<b>126.987</b>
-Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	(8.271)	(8.271)
-Operaciones con acciones propias	-	-	-	1	18	-	19
-Distribución dividendos	-	(9.000)	-	-	-	-	(9.000)
-Resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	8.177	8.177
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5.673</b>	<b>98.876</b>	<b>1.135</b>	<b>4.193</b>	<b>(142)</b>	<b>8.177</b>	<b>117.912</b>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

En miles de euros

		Año 2022	Año 2021
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>7.196</b>	<b>7.290</b>
Amortización del inmovilizado	(nota 14.4)	11.092	11.477
Amortización gastos formalización arrendamientos	(nota 7)	124	134
Correcciones valorativas por deterioro	(nota 14.3)	(307)	73
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(nota 14.6)	85	184
Ingresos financieros	(nota 14.5)	(892)	(32)
Gastos financieros	(nota 14.5)	14.293	10.303
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>24.395</b>	<b>22.139</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(631)	63
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.566)	974
Otros activos y pasivos corrientes		(584)	(46)
Otros activos y pasivos no corrientes		147	269
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(6.634)</b>	<b>1.260</b>
Pagos de intereses		(9.703)	(9.026)
Cobros de intereses		882	32
Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios		23	23
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(8.798)</b>	<b>(8.971)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>16.159</b>	<b>21.718</b>
Inmovilizado intangible	(nota 5)	-	(20)
Inmovilizado material	(nota 6)	(51)	(1)
Inversiones inmobiliarias	(nota 7)	(4.753)	(5.957)
Otros activos financieros		(12.216)	-
Empresas del grupo y asociadas	(nota 8)	(60.000)	-
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(77.020)</b>	<b>(5.978)</b>
Otros activos financieros		24.531	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>24.531</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(52.489)</b>	<b>(5.978)</b>
Adquisición instrumentos de patrimonio	(nota 10.5)	(79)	-
Enajenación instrumentos de patrimonio	(nota 10.5)	97	19
Emisión de deudas con entidades de crédito	(nota 11.1)	36.850	-
Devolución de deudas con entidades de crédito	(nota 11.1)	-	(3.950)
Devolución de deudas con entidades del grupo y asociadas	(nota 11.2)	-	(3)
Pagos por dividendos	(nota 10.2 y 10.6)	(17.271)	(11.134)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>19.597</b>	<b>(15.068)</b>
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(16.733)</b>	<b>672</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>21.645</b>	<b>20.973</b>
<b>Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio</b>	(nota 9)	<b>4.912</b>	<b>21.645</b>

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

#### 1. CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultánea extinción de la mercantil "Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A." (en adelante, la Escindida), en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la Escindida el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016, con fecha de efectos 10 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Sociedad se incorporó al BME Growth mediante la admisión a negociación de las 37.817.310 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 4,66 euros.

La Sociedad está integrada en el grupo de empresas que encabeza Serrano 134, S.L. (Grupo Serrano 134), con domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para estas sociedades.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

### **Régimen de SOCIMI**

A LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A. le es de aplicación 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con 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 en otras SOCIMI o sociedades sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
  - Deberán tener invertido, al menos, 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 exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia; y (ii) de los dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo 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 SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.
    - 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 estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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 social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho 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 procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Finalmente, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### **2.1. Imagen fiel.**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo 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 de la Sociedad.

### **2.2. Comparación de la información.**

De acuerdo con la legislación mercantil, se 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 del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

### **2.3. Aspectos críticos de las valoraciones y estimaciones de la incertidumbre.**

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo,

dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, el Consejo de Administración de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Ver notas 4.3 y 7.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, con efectos desde el 1 de enero de 2017, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

- Activos por impuesto diferido: Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases impositivas negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

El Consejo de Administración tiene que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias impositivas.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, por importe de 3.827 miles de euros y de 4.023 miles de euros, respectivamente, correspondientes a las diferencias temporarias deducibles. Ver nota 12.2.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2022, formulada por el Consejo de Administración, y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Miles de €</u>
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	<u>8.177</u>
	<u>8.177</u>
Distribución:	
A dividendos	<u>8.177</u>
	<u>8.177</u>

### 3.1. 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 social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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 en la forma siguiente:

- a) 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.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son los siguientes:

### 4.1. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios, identificables y sin sustancia física. Sólo se reconocen contablemente aquellos en que su coste puede ser valorado de forma fiable y para los que se estima como probable la percepción de beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las amortizaciones de los activos intangibles se inician en el momento en que el activo se encuentra en condiciones de uso y funcionamiento y son calculadas aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual y en base a la vida útil estimada de los mismos, que se describe a continuación:

	Vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	4 años

#### Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe “Trabajos realizados por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

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 renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	<u>Vida útil estimada</u>
Elementos de transporte	7 años
Equipos informáticos	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

No son inversión inmobiliaria aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

En base a los criterios de delimitación y de exclusión en el concepto de inversiones inmobiliarias enumerados anteriormente, la Sociedad, por razón de su actividad, clasifica como tales a los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a través de uno o más arrendamientos operativos. Estos inmuebles reúnen, todos ellos, las adecuadas condiciones de uso y funcionamiento para el óptimo desarrollo de su explotación.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición, excepto las incorporadas en el momento de la constitución de la Sociedad que se presentan por su valor razonable. Para su valoración posterior, la Sociedad ha optado por el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

El valor del suelo incluido en los activos inmobiliarios que integran las diversas partidas del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" no se amortiza, mientras que los demás componentes comprendidos en el valor de dichos activos se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil estimada.

Un porcentaje muy significativo de inmuebles para arrendamiento, por su complejidad y características técnicas, requieren que su amortización se practique en función de la vida útil estimada de los distintos elementos o componentes que, en su conjunto, forman el inmueble. A continuación, se describen las estimaciones realizadas por la Sociedad para amortizar estos activos:

	<u>Vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamiento:	
- Instalaciones ordinarias	16,67 años
- Ascensores y otras instalaciones especiales	12,5 años
- Elementos de decoración, mobiliario y mejoras	10 años
- Moquetas y similares	6,67 años
- Adaptaciones específicas	5 años
- Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2022, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores independientes se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

#### **4.4. Deterioro de valor los activos no financieros.**

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

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

#### **4.5. Arrendamientos.**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### *Sociedad como arrendador.*

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

##### *Sociedad como arrendatario.*

Los gastos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### **4.6. Activos financieros.**

##### *Clasificación y valoración.*

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

##### *Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría.

La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.*

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

---

*Activos financieros a coste.*

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede 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 tienen 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 valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, 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.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta 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 calculan 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 contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### Baja de balance de activos financieros.

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
  - o El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
  - o El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

### Deterioro del valor de los activos financieros.

*Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto.*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe 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.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el 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 emplea 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, la Sociedad utiliza 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 tiene 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.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto.*

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

#### *Activos financieros a coste.*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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 calculan, 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. 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 calcula 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.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene 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.

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### **4.7. Pasivos financieros.**

##### Clasificación y valoración.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

##### *Pasivos financieros a coste amortizado.*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

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

*Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.*

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
  - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados (“venta en corto”).
  - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
  - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (“opción de valor razonable”), debido a que:
  - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Baja de balance de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieren pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### **4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

Corresponde al efectivo disponible en caja o depositado en entidades financieras o similares, así como aquellas otras inversiones que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- Sean convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición, su vencimiento no era superior a tres semanas.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.9. Impuesto sobre beneficios.**

##### Régimen general.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

#### Régimen SOCIMI.

Con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, 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 sobre 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 II, III y 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.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% o 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.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **4.10. Reconocimiento de ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia

del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad se registran en función de su devengo. Los beneficios en concepto de incentivos concedidos a los clientes se netean de los ingresos, distribuyéndose linealmente, a lo largo de la vida de los contratos.

#### 4.11. Transacciones con partes vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

#### 4.12. Aspectos medioambientales.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

#### 4.13. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-22	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-22
Otro inmovilizado intangible	30	-	-	-	30
Total coste	30	-	-	-	30
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-	-
Total inmovilizado intangible	30	-	-	-	30

Miles de €	A 1-ene-21	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-21
Otro inmovilizado intangible	10	20	-	-	30
Total coste	10	20	-	-	30
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-	-
Total inmovilizado material	10	20	-	-	30

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, no hay elementos totalmente amortizados.

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-22	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-22
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	192	51	-	-	243
Total coste	192	51	-	-	243
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(150)	(40)	-	-	(190)
Total amortización acumulada	(150)	(40)	-	-	(190)
Total inmovilizado material	42	11	-	-	53

Miles de €	A 1-ene-21	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-21
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	191	1	-	-	192
Total coste	191	1	-	-	192
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(103)	(47)	-	-	(150)
Total amortización acumulada	(103)	(47)	-	-	(150)
Total inmovilizado material	88	(46)	-	-	42

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a la actividad de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 177 miles de euros y de 0 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha invertido en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material 51 miles de euros (1 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-22	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-22
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	542.316	4.669	-	-	546.985
Total coste	779.353	4.669	-	-	784.022
Inmuebles para arrendamiento	(218.213)	(11.052)	-	-	(229.265)
Amortización acumulada	(218.213)	(11.052)	-	-	(229.265)
Gastos formalización arrendamiento	312	84	(124)	-	272
Valor neto contable	561.452	(6.299)	(124)	-	555.029
Miles de €	A 1-ene-21	Altas	Bajas	Trasposos	A 31-dic-21
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	536.645	5.729	(58)	-	542.316
Total coste	773.682	5.729	(58)	-	779.353
Inmuebles para arrendamiento	(206.841)	(11.430)	58	-	(218.213)
Amortización acumulada	(206.841)	(11.430)	58	-	(218.213)
Gastos formalización arrendamiento	218	228	(134)	-	312
Valor neto contable	567.059	(5.473)	(134)	-	561.452

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 103.496 miles de euros y de 102.977 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de los inmuebles incluidos en este epígrafe están destinados al arrendamiento operativo y fueron incorporados en el activo en el momento de la constitución de la Sociedad, el 10 de octubre de 2016. Los inmuebles son los siguientes:

- LaFinca Business Park. Edificios completos. Paseo del Club Deportivo 1, en Pozuelo de Alarcón.
- CMS Business Park. Edificios completos. C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.
- MV52 Business Park. Edificios completos. C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.
- Edificio Torre Suecia. Edificio completo. C/ Retama, 1 en Madrid.
- Edificio Almagro 16-18. Edificios completos. C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.
- Edificio Almagro 14. Tres oficinas y seis plazas de garaje. C/ Almagro, 14 en Madrid.
- Edificio José María Soler. Edificio completo. C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.
- Edificio Álvarez de Baena, 2. Edificio completo. C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.
- Serrano, 105. Edificio completo. C/ Serrano 105 en Madrid.
- Serrano, 111. Una oficina y cuatro plazas de garaje. C/ Serrano 111 en Madrid.
- Castelló 23. Dos oficinas y tres plazas de garaje. C/ Castelló 23 en Madrid.
- Pez, 12. Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.
- Instalaciones deportivas, de eventos y parking público. Edificio completo. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

En el ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad ha efectuado mejoras en los inmuebles incluidos en este epígrafe por importe de 4.669 miles de euros y de 5.729 miles de euros, respectivamente. Dichas

mejoras se han localizado en los inmuebles de LaFinca Business Park, CMS Business Park, Torre Suecia y MV52 Business Park.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, fueron registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. Ver nota 1.

La diferencia resultante entre el valor razonable de los inmuebles y el valor por el que figuraban registrados en la Escindida fue repartida entre suelo y construcción siguiendo la proporción resultante en la valoración catastral de cada inmueble.

Igualmente, surgió una diferencia entre el valor fiscal y el valor contable de estos activos, cuyo detalle, en el momento de la aportación por parte de la Escindida de los activos y pasivos a la constitución de la Sociedad, fue como sigue:

Miles de €	Valor		Amortización Acumulada	Gastos Formalización	
	Suelo	Construcción		Arrendamientos	Total
A la apertura:					
Valor Fiscal en la Escindida	53.107	323.136	(154.638)	247	221.852
Valor razonable en la Sociedad	237.037	519.354	(154.638)	247	602.000
	<u>183.930</u>	<u>196.218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380.148</u>

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización efectuada respecto de estos activos en el momento de la constitución de la Sociedad, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

La referida revalorización originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros, resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual se registraron en los libros de la Sociedad.

Durante los ejercicios anuales 2022 y 2021 la Sociedad ha revertido parte de dicho pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revalorización de los inmuebles, neta de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 981 miles de euros y 981 miles de euros, respectivamente, hasta alcanzar los 88.905 miles de euros y 89.886 miles de euros, respectivamente. Ver nota 12.2.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2022 y 2021, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Dotación a la amortización:		
Calculada sobre el valor contable	(11.052)	(11.372)
Calculada sobre el valor fiscal	<u>(7.128)</u>	<u>(7.448)</u>
	<u>(3.924)</u>	<u>(3.924)</u>

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La

Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios garantizados con esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y el valor por el que figuran registrados, eran como sigue (ver nota 11.1):

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Valor neto contable	555.029	561.452
Pasivo bancario	420.655	383.199

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 779.760 miles de euros (803.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente fueron las siguientes:

	31-dic-2022	31-dic-2021
Porcentaje medio de ocupación	87,43%	89,39%
Tasa de descuento	3,75%-6,78%	3,50%-5,41%

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que generaron los ingresos por arrendamiento fue de 227.132 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se encuentran ocupados 194.165 (85,49%) metros cuadrados y 5.204 (83,21%) plazas de garaje, y 199.444 (87,81%) metros cuadrados y 5.367 (85,82%) plazas de garaje, respectivamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios que hagan pensar que el valor razonable fuera inferior al valor neto contable en base al análisis interno de las estimaciones de ingresos de cara al cierre.

### 7.1. Arrendamientos operativos.

En los ejercicios 2022 y 2021, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamientos operativos ascendieron a 47.811 miles de euros y a 45.170 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban arrendados a terceros y a partes vinculadas 47.521 miles de euros y 290 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022, y 45.010 miles de euros y 160 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, respectivamente. Ver nota 14.1 y 15.1.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos futuros por IPC:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Hasta un año	45.386	44.764
Entre uno y cinco años	68.090	65.681
Más de cinco años	8.766	8.262
	<u>122.242</u>	<u>118.707</u>

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (nota 8.1)				
Fondos de inversión	-	-	14.817	-
Eurobonos	2.427	-	-	-
	<u>2.427</u>	<u>-</u>	<u>14.817</u>	<u>-</u>
Activos financieros a coste amortizado (nota 8.2)				
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	60.000	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	33	5.728	17	5.723
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.660	-	6.869	-
Anticipos a proveedores	2	-	-	-
	<u>7.695</u>	<u>65.728</u>	<u>6.886</u>	<u>5.723</u>
Total activos financieros	<u>10.122</u>	<u>65.728</u>	<u>21.703</u>	<u>5.723</u>

### 8.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, eran los siguientes:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Fondos de inversión	-	-	15.000	14.817
Eurobonos	2.455	2.427	-	-
	<u>2.455</u>	<u>2.427</u>	<u>15.000</u>	<u>14.817</u>

El valor razonable se ha calculado en base al valor de cotización.

En el ejercicio 2022 se ha invertido en 2 carteras compuestas por eurobonos (cuyos subyacentes son diferentes empresas europeas) por importe de 2.455 miles de euros y de 7.783 miles de euros; vendido la cartera de fondos de inversión y una de las carteras de eurobonos por importe de 14.536 miles de euros y de 7.994 miles de euros, respectivamente, cuyo valor de coste era de 15.000 miles de euros y de 7.783 miles de euros, respectivamente; se ha incrementado el valor neto de los cupones intrínsecos en 57 miles de euros; y se ha reducido el valor razonable de las carteras en 85 miles de euros. Ver nota 14.6.

En el ejercicio 2021 se mantenía cartera compuesta por fondos de inversión cuyo valor de coste era 15.000 miles de euros, y se redujo el valor razonable en 184 miles de euros. Ver nota 14.6.

## 8.2. Activos financieros a coste amortizado.

### Créditos a empresas del grupo y asociadas.

Los créditos con empresas del grupo y asociadas con vencimiento superior e inferior a un año y su movimiento en el año 2022 ha sido:

Miles de €	A 31-dic-22	
	Corriente	No corriente
Créditos a empresas del grupo y asociadas:		
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Financiación neta, antes de intereses	-	60.000
Intereses devengados	764	-
Cobro de intereses	(764)	-
	<u>-</u>	<u>60.000</u>
Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.	-	60.000
Total créditos a empresas del grupo y asociadas	<u>-</u>	<u>60.000</u>

- Contrato de préstamo ordinario entre la Sociedad (prestamista) y Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (prestataria) formalizado el 28 de julio de 2022 por importe de 30.000 miles de euros. El vencimiento del principal del préstamo será el 31 de julio del 2032. El principal devenga unos intereses calculados aplicando un tipo de interés variable que será igual al coste medio de la financiación de la Sociedad, en cada semestre, más un margen de 1%. El tipo aplicado a 31 de diciembre de 2022 ha sido el 3,49%. Durante el ejercicio 2022, se devengaron intereses por importe 409 miles de euros. Ver nota 14.5 y 15.1.

- Contrato de préstamo ordinario entre la Sociedad (prestamista) y Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (prestataria) formalizado el 31 de agosto de 2022 por importe de 30.000 miles de euros. El vencimiento del principal del préstamo será el 31 de julio del 2032. El principal devenga unos intereses calculados aplicando un tipo de interés variable que será igual al coste medio de la financiación de la Sociedad, en cada semestre, más un margen de 1%. El tipo aplicado a 31 de diciembre de 2022 ha sido el 3,49%. Durante el ejercicio 2022, se devengaron intereses por importe 355 miles de euros. Ver nota 14.5 y 15.1.

### Fianzas y depósitos constituidos.

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 7.176 miles de euros y de 7.025 miles de euros, respectivamente. Ver nota 11.2.

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el mes de febrero del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA, por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del ingreso a efectuar en el IVIMA en el mes de febrero del año 2023 será de 100 miles de euros.

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.434	789
Cientes, efectos comerciales a cobrar	-	16
Cientes, facturas pendientes de formalizar	1.697	1.329
Ajustes de carencia de renta	4.529	4.735
Anticipos a proveedores	2	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>7.662</b>	<b>6.869</b>

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difiere significativamente de su valor contable.

### Correcciones valorativas.

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Saldo inicial	1.142	1.100
Dotaciones netas (nota 14.3)	(307)	73
Provisiones aplicadas a su finalidad	(11)	(31)
<b>Saldo final</b>	<b>824</b>	<b>1.142</b>

## **9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.**

El saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es de 4.912 miles de euros y de 21.645 miles de euros, respectivamente. No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## **10. PATRIMONIO NETO.**

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se presentan en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

### **10.1. Capital escriturado.**

El capital social de la Sociedad es de 5.672.596,50 euros y, según el acuerdo de desdoblamiento de acciones adoptado por los socios en la Junta General celebrada el día 12 de junio de 2019, está representado por 37.817.310 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1 al 37.817.310, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de ellas de 0,15 euros, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable de la Sociedad de Gestión

de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear).

La participación de los accionistas en el capital de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

	<u>A 31-dic-22</u>	<u>A 31-dic-21</u>
Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	88,021%	50,015%
Mansfield Invest SOCIMI S.A.	-	37,780%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	10,985%
Minoritarios	0,914%	1,127%
Acciones propias (nota 10.5)	0,079%	0,093%

El 11 de enero de 2022 Mansfield Invest SOCIMI, S.A. ("Mansfield") y Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. ("Grupo LaFinca") suscribieron un contrato de compraventa en virtud del cual Mansfield vendía y acordaba transmitir a Grupo LaFinca las 14.287.376 acciones de la Sociedad de las que es titular, representativas de un 37,78% del capital social en circulación de la Sociedad en dicha fecha. La transmisión de las acciones se ha completado el 15 de febrero de 2022.

La libre transmisión de las acciones de la Sociedad se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 9 "Régimen de transmisión de las acciones" de los estatutos sociales de la Sociedad.

Desde el 11 de septiembre de 2019, las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

<u>Valor de cotización (Euros)</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Precio de salida	4,1000	4,1800
Precio medio	4,9600	4,0340
Precio de cierre	4,6000	4,1000

## 10.2. Prima de emisión.

En la Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 27 de junio de 2022, se adoptó, entre otros acuerdos, el reparto de un dividendo a los accionistas con cargo a prima de emisión por importe de 9.000 miles de euros, incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el saldo de la prima de emisión asciende a 98.876 miles de euros y a 107.876 miles de euros, respectivamente. La prima de emisión es de libre disposición.

## 10.3. Reserva legal.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital (L.S.C.), el 10% del resultado de cada ejercicio obligatoriamente será destinado a dotar la reserva legal hasta alcanzar el límite del 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, el único destino posible de esta reserva es la compensación de pérdidas, siempre y cuando no existan otras reservas disponibles. El exceso que pudiera producirse sobre el referido límite tendría la consideración de una reserva de libre disposición.

De acuerdo con la Ley 11/2009, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% 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, la Sociedad tiene dotada el 100% de la reserva legal por 1.135 miles de euros.

#### 10.4. Otras reservas.

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Reservas voluntarias	4.053	4.035
Reservas para acciones propias	142	160
Resultado en operaciones con autocartera	(2)	(3)
	<u>4.193</u>	<u>4.192</u>

Los importes correspondientes a reservas voluntarias son de libre disposición mientras que los relativos a las reservas para acciones propias son indisponibles.

#### 10.5. Acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 142 miles de euros y 160 miles de euros, respectivamente.

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Nº de acciones		Miles de €	
	A 31-dic-22	A 31-dic-21	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Saldo inicial	35.001	38.991	160	179
Adiciones	15.904	9	79	-
Retiros	(20.882)	(3.999)	(97)	(19)
Saldo final	<u>30.023</u>	<u>35.001</u>	<u>142</u>	<u>160</u>

#### 10.6. Distribución de dividendos.

El 27 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2021 (8.271 miles de euros) procediéndose al reparto de un dividendo por el total del resultado.

### 11. PASIVOS FINANCIEROS.

Su detalle, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pasivos financieros a coste amortizado o coste				
Deudas con entidades de crédito (nota 11.1)	655	415.950	5.974	374.617
Otros pasivos financieros (nota 11.2)	-	7.176	639	7.025
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 11.2 y 15.2)	-	32	-	32
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11.3)	2.757	-	3.100	-
	<u>3.412</u>	<u>423.158</u>	<u>9.713</u>	<u>381.674</u>
Total pasivos financieros	<u>3.412</u>	<u>423.158</u>	<u>9.713</u>	<u>381.674</u>

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado o coste es el siguiente:

### 11.1. Deudas con entidades de crédito.

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Préstamos con entidades de crédito	420.000	377.225
Gastos formalización	(4.050)	(2.608)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	415.950	374.617
Préstamos con entidades de crédito	-	5.925
Deudas por intereses	655	49
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	655	5.974
	<u>416.605</u>	<u>380.591</u>

#### Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Miles de €	Importe pendiente de pago a 31-dic-22	Importe pendiente de pago a 31-dic-21	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (nota 14.5) 31-dic-22	Gastos financieros devengados (nota 14.5) 31-dic-21
Préstamo sindicado (refinanciación 2016)						
Caixabank S.A.	-	97.000				
Banco Santander S.A.	-	58.200				
Societe Generale (Banco agente)	-	38.800				
Allianz Lebensv/Stuttgart	-	67.900				
Allianz S.P.A.	-	19.400	28-dic-23	2,30%	(5.263)	(9.026)
Allianz Versicherung/Munich	-	19.400				
Allianz Versorgungskasse VE	-	9.700				
Alliaprivkran	-	19.400				
Euler Hermes (Allianz)	-	14.550				
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	-	38.800				
	-	383.150				
Gastos de formalización de deudas	-	(2.608)			(2.608)	(1.277)
	-	380.542			(7.871)	(10.303)
Préstamo sindicado (refinanciación 2022)						
Caixabank S.A. (Banco agente)	122.900	-		Euribor a 3 meses + 1,70%		
Banco Santander S.A.	60.000	-		Euribor a 3 meses + 1,70%		
Allianz Debt Fund SCSP SICAV-SIF	190.100	-	14-dic-29	3,274%	(5.046)	-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.	27.000	-		Euribor a 3 meses + 1,70%		
Allianz S.P.A.	20.000	-		3,274%		
	420.000	-				
Gastos de formalización de deudas	(4.050)	-			(1.376)	-
	415.950	-			(6.422)	-
	415.950	380.542			(14.293)	(10.303)

El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo existente en dicho momento (préstamo sindicado). El 3 de agosto de 2022, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de subrogación y novación del préstamo sindicado, en el que se ha ampliado el principal a 420.000 miles de euros, y se han modificado la fecha de vencimiento, los tipos de interés, las entidades financiadoras y el banco agente.

La financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 al siguiente detalle:

	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
		LTV %		LTV %
Pasivo garantizado	420.000		383.150	
Valor contable de la garantía (nota 7)	555.029		561.452	
Valor actualizado de la garantía	779.760	53,86%	803.030	47,71%

A la firma del contrato de financiación de 2016, la Sociedad se obligó a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

Cuenta depósito "Cash Reserve Account"  
 Cuenta depósito "Cash Trap Account"  
 Cuenta corriente "Facility Uses Account "  
 Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"  
 Cuenta corriente "Operating Expenses Account"  
 Cuenta corriente "Rent Account"

Adicionalmente, debían cumplirse los siguientes covenants, acordados en el contrato de financiación de 2016:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).  
 1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a las ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).  
 1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<= %
28-dic.-16	28-dic.-18	67,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	65,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	64,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	63,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los porcentajes abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

Desde	Hasta	> %
28-dic.-16	28-dic.-18	62,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	60,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	59,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	58,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	57,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, dicha sociedad lo notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago del importe resultante total se efectuará en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

A la firma del contrato de financiación de 2022, la Sociedad debe cumplir las siguientes covenants financieros cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre:

- 1) El loan to value (LTV) para cada uno de los periodos que se indican deberá ser menor o igual al 65%.
- 2) El índice de cobertura de la deuda (DSCR) deberá ser igual o superior a 1,65.

El Consejo de Administración de la Sociedad confirma que al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple con todos los requisitos de cumplimiento de covenants pertinentes establecidos y, adicionalmente, consideran que no existen aspectos previsibles que pudieran influir negativamente en su cumplimiento.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Año 2022	-	5.925
Año 2023	-	377.225
Año 2024	-	-
Año 2025	-	-
Año 2026	-	-
Más de cinco años	420.000	-
	<u>420.000</u>	<u>383.150</u>

## 11.2. Otros pasivos financieros y deudas con empresas del grupo y asociadas.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas de grupo y asociadas (nota 15.2):				
LaFinca Real Estate Management, S.L.	-	32	-	32
	-	32	-	32
Otros pasivos financieros:				
Fianzas y otras garantías adicionales	-	7.176	-	7.025
Dividendo activo a pagar (nota 15.2)	-	-	639	-
	-	7.176	639	7.025
Total pasivos financieros	-	7.208	639	7.057

Las deudas con empresas de grupo y asociadas corresponden a fianzas por arrendamientos de oficinas.

Las fianzas y otras garantías adicionales corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento.

## 11.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Proveedores	2.614	2.990
Proveedores, empresas grupo y asociadas (nota 15.2)	2	3
Anticipos de clientes	141	107
	2.757	3.100

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio, y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

#### 11.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera, “Deber de información”, de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

Días	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Periodo medio de pago a proveedores	43	47
Ratio de operaciones pagadas	45	50
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	22
Miles de €		
Total pagos realizados	20.411	19.183
Total pagos pendientes	1.605	2.332
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	13.817	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	68%	n/a
Número de facturas		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.418	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	53%	n/a

## 12. SITUACIÓN FISCAL.

### 12.1. Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición, a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio corriente	168	-	23	-
Impuesto Sociedades de ejercicios anteriores	-	-	23	-
Activo / Pasivo por impuesto corriente	168	-	46	-
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	-	625	-	422
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	-	625	-	422
Total Administraciones Públicas	168	625	46	422

### 12.2. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-22		A 31-dic-21	
	Activo no corriente	Pasivo no corriente	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	5.845	-	6.041
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378	-
Límite deducción gasto por amortización	338	-	507	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	-	88.905	-	89.886
	3.716	94.750	3.885	95.927
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	111	-	138	-
	3.827	94.750	4.023	95.927

Su variación en los ejercicios anuales 2022 y 2021 ha sido como sigue:

Miles de €	Variación hasta		
	A 1-ene-2022	31-dic-2022	A 31-dic-2022
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortización	507	(169)	338
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	138	(27)	111
	<u>4.023</u>	<u>(196)</u>	<u>3.827</u>
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	6.041	(196)	5.845
- Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	89.886	(981)	88.905
	<u>95.927</u>	<u>(1.177)</u>	<u>94.750</u>

Miles de €	Variación hasta		
	A 1-ene-2021	31-dic-2021	A 31-dic-2021
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortización	676	(169)	507
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	164	(26)	138
	<u>4.218</u>	<u>(195)</u>	<u>4.023</u>
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	6.236	(195)	6.041
- Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	90.867	(981)	89.886
	<u>97.103</u>	<u>(1.176)</u>	<u>95.927</u>

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiaria de la escisión, le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Escindida, Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas, S.A., la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas, S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase de LaFinca Business Park. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el RD 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

Durante los ejercicios anuales 2022 y 2021 la Sociedad ha revertido parte del pasivo por impuesto diferido que figura bajo el concepto "Por incremento de valor activos inmobiliarios" haciéndolo coincidir con el 25%, tipo impositivo al que fue registrado, de la revalorización de los inmuebles, neta de amortizaciones, minorándolo así en 981 miles de euros y 981 miles de euros, respectivamente, hasta alcanzar los 88.905 miles de euros y 89.886 miles de euros, respectivamente. Ver nota 7.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

### 12.3. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, con fecha 28 de septiembre de 2017, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 y su modificación por la Ley 16/2012, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda o el crédito por el Impuesto sobre Sociedades, para los ejercicios 2022 y 2021:

Miles de €	31-dic-2022			31-dic-2021		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	7.196	7.196	-	7.290	7.290
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	7.196	7.196	-	7.290	7.290
Diferencias temporales:						
- Por límite deducción amortización	(675)	-	(675)	(675)	-	(675)
- Por límite deducción gastos financieros	-	3.997	3.997	-	1.517	1.517
- Por ajuste amortización revalorización	-	3.924	3.924	-	3.924	3.924
- Por reinversión de beneficios	782	-	782	782	-	782
Base Imponible previa	107	15.117	15.224	107	12.731	12.838
Compensación de pérdidas	-	-	-	-	-	-
Base Imponible del ejercicio	107	15.117	15.224	107	12.731	12.838
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%	0%	-
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	27	-	27	27	-	27
Deducciones a la cuota	(27)	-	(27)	(27)	-	(27)
Retenciones y pagos a cuenta	(168)	-	(168)	(23)	-	(23)
Activo (+) Pasivo (-) por impuesto corriente	168	-	168	23	-	23

La conciliación entre el resultado contable para los ejercicios 2022 y 2021, y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022			31-dic-2021		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	7.196	7.196	-	7.290	7.290
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	7.196	7.196	-	7.290	7.290
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%	0%	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por ajuste de activos/pasivos diferidos	-	(981)	(981)	-	(981)	(981)
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	-	(981)	(981)	-	(981)	(981)

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 previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abiertos a inspección, en general, todos los impuestos desde 2019 a excepción del Impuesto sobre Sociedades que es desde el ejercicio 2018. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, por posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

### 13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009 MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012, la información exigida es detallada en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

### 14. INGRESOS Y GASTOS.

#### 14.1. Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Ingresos por arrendamientos	38.619	36.654
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	9.017	8.407
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	175	109
	<u>47.811</u>	<u>45.170</u>

#### 14.2. Otros ingresos de explotación.

El detalle de otros ingresos de explotación para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Indemnizaciones recibidas de aseguradoras	26	177
	<u>26</u>	<u>177</u>

#### 14.3. Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
- Arrendamientos y cánones	(56)	(56)
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(6.311)	(6.660)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(2.821)	(2.237)
- Retribuciones al Consejo de Administración (nota 15.3)	(770)	(1.000)
- Gastos comerciales	(328)	(251)
- Primas de seguros	(305)	(232)
- Servicios bancarios	(93)	(120)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(716)	(817)
- Otros gastos de explotación	(169)	(12)
Servicios exteriores	<u>(11.569)</u>	<u>(11.385)</u>
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(4.801)	(4.667)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 8)	307	(73)
Total otros gastos de explotación	<u>(16.063)</u>	<u>(16.125)</u>

#### 14.4. Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Inmovilizado material (nota 6)	(40)	(47)
Inversiones inmobiliarias (nota 7)	(11.052)	(11.430)
	<u>(11.092)</u>	<u>(11.477)</u>

#### 14.5. Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Ingresos financieros:		
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 8.2 y 15.1)	764	-
Intereses explícitos de eurobonos (nota 8.1)	114	-
Otros ingresos financieros	14	32
Total ingresos financieros	<u>892</u>	<u>32</u>
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 11.1)	(10.309)	(9.026)
Gastos formalización y cancelación de préstamos (nota 11.1)	(3.984)	(1.277)
Total gastos financieros	<u>(14.293)</u>	<u>(10.303)</u>

#### 14.6. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.

El detalle de la variación de valor razonable en instrumentos financieros para el ejercicio 2022 y para el ejercicio 2021, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Beneficios por valoración de instrumentos financieros por su valor razonable	234	95
Perdidas por valoración de instrumentos financieros por su valor razonable	(319)	(279)
	<u>(85)</u>	<u>(184)</u>

#### 15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
LaFinca Real Estate Management, S.L.	Otra empresa del grupo
Grupo LaFinca Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.L.	Otra empresa del grupo
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada
C.B. 30, S.L.	Otra parte vinculada

## 15.1. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

En miles de €	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-22
Importe neto de la cifra de negocio	-	285	5	290
Otros gastos de explotación	-	(2.258)	(75)	(2.333)
Ingresos financieros (nota 8.2 y 14.5)	764	-	-	764

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-21
Importe neto de la cifra de negocio	155	5	160
Otros gastos de explotación	(2.054)	(139)	(2.193)

La naturaleza, origen, movimientos y contraprestaciones recibidas y prestadas por la Sociedad por estas operaciones se describen a continuación:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2022 y 2021, sus importes ascienden a 285 miles de euros y a 272 miles de euros, respectivamente.

2.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Zalacain, S.A.U. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de celebración de eventos. En el ejercicio 2022 no ha habido operación vinculada en este contrato. Para el ejercicio 2021, los ingresos por este contrato figuraban registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; sus importes ascendían a 77 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, como consecuencia de la situación de concurso de acreedores de Zalacain, S.A.U. y la inexistencia de fondos suficientes en dicho concurso para hacer frente al pago de toda la deuda, ambas sociedades acordaron, con fecha de efecto 20 de mayo de 2021 resolver de mutuo acuerdo este contrato de arrendamiento. Como consecuencia de esto, durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha reconocido una pérdida de créditos comerciales incobrables por importe de (194) miles de euros, que se corresponden con la deuda por las rentas y gastos aplazados en el ejercicio 2020, procediendo a revertir el deterioro que por 172 miles de euros tenía provisionado al 31 de diciembre de 2020.

3.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada C.B. 30, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2022 y 2021 sus importes ascienden a 5 miles de euros y a 5 miles de euros, respectivamente.

4.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como cliente) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

de la Sociedad; para los ejercicios 2022 y 2021, sus importes ascienden a (2.229) miles de euros y a (2.197) miles de euros, de los cuales, (1.650) miles de euros y (1.626) miles de euros, respectivamente, registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes" (Property, CFO y Compliance); y (579) miles de euros y (571) miles de euros, respectivamente, registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones"(Facility).

5.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2022 y 2021, sus importes ascienden a (75) miles de euros y a (139) miles de euros, respectivamente.

6.- Contrato de subarrendamiento suscrito entre la Sociedad (como subarrendataria) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los gastos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2022 y 2021 sus importes ascienden a (15) miles de euros y (14) miles de euros, respectivamente.

7.- Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso de determinadas instalaciones, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, facturados por la entidad vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, y para los ejercicios 2022 y 2021 sus importes ascienden a (14) miles de euros y (15) miles de euros, respectivamente.

## 15.2. Saldos mantenidos con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Miles de €	Entidad Dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-22
- Créditos a largo plazo (nota 8.2)	60.000	-	-	60.000
- Deudas a largo plazo (nota 11.2)	-	32	-	32
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11.3)	-	2	16	18

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-21
- Deudas a largo plazo (nota 11.2)	32	-	32
- Deudas a corto plazo (nota 11.2)	-	639	639
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11.3)	3	16	19

## 15.3. Administradores y alta dirección.

En relación con lo establecido en el artículo 229 de la L.S.C., los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han comunicado que no incurrir en ninguna nueva situación de conflicto de interés con el de la Sociedad que no haya sido oportunamente dispensada en ejercicios anteriores y que no han cambiado las circunstancias que fueron tomadas en consideración a los efectos de dicha dispensa.

Las retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2021 han sido de 770 miles de euros y de 1.000 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para los ejercicios 2022 y 2021 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los miembros del Consejo de Administración por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima devengada de 106 miles de euros y de 58 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada LaFinca Real Estate Management S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor detalle en la nota 15.1.

## 16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos de tipo financiero, siendo los más significativos:

1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

Se une a minimizar el riesgo por este concepto la reconocida solvencia de los clientes más relevantes con los que la Sociedad tiene formalizados los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

<u>Año 2022</u>			<u>Año 2021</u>		
<u>Número de clientes</u>	<u>% superficie ocupada</u>	<u>% rentas facturadas</u>	<u>Número de clientes</u>	<u>% superficie ocupada</u>	<u>% rentas facturadas</u>
8	49,11%	52,63%	7	49,56%	51,99%
97	50,89%	47,37%	112	50,44%	48,01%
105	100,00%	100,00%	119	100,00%	100,00%

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan el pago de las rentas restantes hasta su finalización pactada en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

3) Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

El 3 de agosto de 2022 la Sociedad ha formalizado un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo existente en dicho momento. La nueva estructura de los pasivos bancarios, con unos plazos de exigibilidad más acordes con la generación de liquidez de la Sociedad, sitúan el riesgo por este concepto en una posición que no resulta estresante para el normal desenvolvimiento de la actividad.

En este punto es importante reseñar el riesgo, considerado remoto por la Sociedad, de incumplimiento por parte de ésta, de alguno de las obligaciones contraídas con las entidades prestamistas, en el contrato de crédito suscrito con motivo de la reestructuración de la deuda.

4) Riesgo de tipos de interés: El riesgo de tipos de interés surge de la financiación de la Sociedad con recursos ajenos a largo plazo. El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las correspondientes coberturas, es el siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	209.900	-
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	210.100	383.150

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (nota 11.1).

5) Riesgo de precio: Las acciones cotizadas y no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones. La Sociedad gestiona este riesgo mediante la diversificación de las inversiones y la existencia de límites individuales y globales para la contratación de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre, la exposición máxima al riesgo de precio de los instrumentos de patrimonio adquiridos, que no corresponden a empresas del grupo, multigrupo o asociadas, era la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Fondos de inversión	-	14.817
Eurobonos	2.427	-

## 17. HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Miles de €	31-dic-2022	31-dic-2021
Servicios de auditoría	87	87
Otros servicios de auditoría	4	20
	<u>91</u>	<u>107</u>

## 18. HECHOS POSTERIORES.

Desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos de relevancia, que tengan incidencia al efecto de una adecuada comprensión de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

---

## 19. OTRA INFORMACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad:

- No ha efectuado pagos basados en acciones propias.
- No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.
- No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.
- No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.
- No existen operaciones interrumpidas.

### Efectos de la invasión de Rusia a Ucrania en la actividad de la Sociedad.

La situación de conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania, que comenzó en febrero de este ejercicio 2022, está generando una situación de inestabilidad, incertidumbre y volatilidad significativa en los mercados mundiales, así como una mayor inflación y otros efectos negativos en la economía mundial.

Aunque hasta la fecha de estas cuentas anuales no se han producido impactos negativos en el negocio ni en la situación financiera de la Sociedad, el Consejo de Administración de la misma está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

**ANEXO I**
**Información relativa a la Sociedad LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.**

Descripción	Ejercicio 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.	Existen reservas por importe de 99.050 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 98.876 miles de euros son prima de emisión (nota 10.2) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 10.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del 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 del 15%</li>   <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	- - -  Dotación a la reserva legal del resultado de 2017 por un importe de 458 miles de euros. Dotación a la reserva legal y otras reservas del resultado de 2018 por un importe de 503 miles de euros y de 1.847 miles de euros, respectivamente. Dotación a otras reservas del resultado de 2019 por un importe de 2.348 miles de euros. Aplicación contra otras reservas por resultados en operaciones con autocartera en el 2021 y 2022 por un importe de (3) miles de euros y de (2) miles de euros, respectivamente.
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 del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%</li>   <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	- - -  Distribución del resultado 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 por un importe de 4.129 miles de euros, de 7.387 miles de euros, 9.393 miles de euros, 11.134 miles de euros, 8.271 miles de euros, respectivamente.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del 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 15%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Reparto de prima de emisión en 2022 por un importe de 9.000 miles de euros.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	24 de abril de 2018, 12 de junio de 2019, 30 de junio de 2020, 1 de junio de 2021 y 27 de junio de 2022.
f1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
f2) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la Sociedad el 10 de octubre de 2016. No obstante, a efectos del cómputo de los 3 años en que los inmuebles deben permanecer arrendados, dado que los mismos figuraban en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, la fecha de inicio es el 1 de enero de 2.017, fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplica el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.
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.	No aplica.

## LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

#### 1. ACTIVIDAD.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. No se esperan cambios significativos en la operativa de la Sociedad en corto-medio plazo.

#### 2. PATRIMONIO INMOBILIARIO.

##### Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2022, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el ejercicio 2022, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m <sup>2</sup>	Plazas de Garaje	Superficie en m <sup>2</sup>	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2022	194.165	5.204	85,49%	83,21%
Ocupación media	198.582	5.275	87,43%	84,35%

### **Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.**

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha invertido en capex 4.669 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

### **3. FINANCIACIÓN UTILIZADA.**

El 3 de agosto de 2022 la Sociedad ha formalizado un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo existente en dicho momento.

Al 31 de diciembre de 2022, el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad ascendía a un importe de 420.000 miles euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

El calendario de vencimientos se muestra adecuado a la capacidad de generar tesorería de la Sociedad, siendo este el siguiente:

Miles de €	Capital
15-dic-28	6.300
15-sep-29	8.400
14-dic-29	405.300
	<u>420.000</u>

Del total de la deuda, 210.100 miles de euros devengan un interés a un tipo fijo anual del 3,274%; el resto de la deuda devenga un interés a un tipo variable compuesto por el Euribor a tres meses con un diferencial de 1,70%. Los intereses se liquidan por periodos trimestrales, finalizados cada día 15 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. Durante el ejercicio 2022 se han devengado en concepto de intereses 10.309 miles de euros. Ver nota 14.5.

### **4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.**

La Sociedad se encuentra expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres. Entre los riesgos financieros hay que destacar:

1.- Naturaleza cíclica de la actividad: Añadido a factores económicos de carácter general, los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden verse afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Factores tales como los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, los acontecimientos de naturaleza económica y financiera, tienen una especial incidencia en la actividad comercial, los resultados operativos y la situación financiera tanto de la Sociedad como del resto de firmas que tienen como objeto de negocio la actividad inmobiliaria.

2.- Riesgos de tipo de interés: La situación de conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania, que comenzó en febrero de este ejercicio 2022, está generando una situación de inestabilidad, incertidumbre y volatilidad significativa en los mercados mundiales, así como una mayor inflación y otros efectos negativos en la economía mundial. Algunos bancos centrales ya han comenzado a adoptar medidas ante ese repunte de la inflación. Durante el 2022 ha habido sucesivas subidas de tipos de interés, cerrando el año el Banco Central Europeo con un tipo de interés del 2,5%, el Sistema de Reserva Federal de Estados Unidos del 4,5% y el Banco de Inglaterra del 3,5%.

La inflación en la eurozona ha caído en los últimos meses hasta cerrar en un 9,2%. Se prevé que esté por encima de la meta del 2% del Banco Central Europeo durante los dos siguientes años. Por ello, se auguran más subidas periódicas del tipo de interés en la eurozona durante el primer trimestre de 2023 hasta conseguir el objetivo de la inflación.

3.- Riesgo de crédito y liquidez: Como sucede con el resto de las sociedades españolas y especialmente las inmobiliarias, la Sociedad necesita recursos financieros para continuar creciendo y desarrollando proyectos.

La capacidad de la Sociedad para obtener financiación depende de una serie de factores, sobre alguno de los cuales no puede ejercer ningún tipo de control. Este es el caso de la situación económica general, la oferta de crédito por parte de las entidades, o la política monetaria desarrollada por el Banco Central Europeo.

4.- Riesgos asociados al patrimonio en régimen de arrendamiento: La cartera de inmuebles explotada por la Sociedad en régimen de arrendamiento la integran, en su práctica totalidad edificios dedicados al uso de oficinas, que han sido construidos o remodelados sustancialmente por la Sociedad. Ofrecer las máximas calidades y un elevado nivel de servicios, a precios altamente competitivos, ha constituido la norma que ha permitido obtener a la Sociedad un lugar relevante en este tipo de negocio.

La Sociedad cuenta entre sus clientes con corporaciones tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio y solvencia. Adicionalmente, la cartera de clientes de la Sociedad la integran compañías que desarrollan su actividad en sectores muy diferenciados de la economía, lo que reduce el grado de exposición a los posibles efectos adversos que una crisis sectorial pudiera tener en la fuente de ingresos de la Sociedad.

No obstante, una desfavorable coyuntura económica, que afectase a la totalidad de las economías, expondría a la Sociedad a riesgos que podrían afectar a los ingresos generados por esta actividad. Entre otros caben considerarse, posibles insolvencias de los arrendatarios y la negociación a su vencimiento o constitución de nuevos contratos de arrendamiento, con precios a la baja al objeto de adecuarlos a las condiciones de mercado existentes.

5.- Riesgo de precio: Las acciones cotizadas y no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones. La Sociedad gestiona este riesgo mediante la diversificación de las inversiones y la existencia de límites individuales y globales para la contratación de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre, la exposición máxima al riesgo de precio de los instrumentos de patrimonio adquiridos, que no corresponden a empresas del grupo, multigrupo o asociadas, era la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-22	A 31-dic-21
Fondos de inversión	-	14.817
Eurobonos	2.427	-

## 5. SITUACIÓN PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 asciende a 118 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el 2022 de 8,2 millones de euros.

## 6. DIVIDENDOS.

El 27 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2021 (8.271 miles de euros) procediéndose al reparto de un dividendo por el total del resultado. Además, en la misma Junta de Accionistas se adoptó, entre otros acuerdos, el

reparto de un dividendo a los accionistas con cargo a prima de emisión por importe de 9.000 miles de euros, incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.

#### 7. PAGO A PROVEEDORES.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2022 es de 43 días.

#### 8. OPERACIONES SOBRE ACCIONES PROPIAS.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 142 miles de euros. El movimiento habido durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	<u>Nº de acciones</u>	<u>Miles de €</u>
Saldo inicial	35.001	160
Adiciones	15.904	79
Retiros	<u>(20.882)</u>	<u>(97)</u>
Saldo final	<u>30.023</u>	<u>142</u>

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar de liquidez a las acciones de la Sociedad en el BME (Growth) (antes, Mercado Alternativo Bursátil), de conformidad con la normativa aplicable.

#### 9. HECHOS POSTERIORES.

Desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos de relevancia, que tengan incidencia al efecto de una adecuada comprensión de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022, en su reunión de fecha 28 de marzo de 2023.



Tenedora Michigan 42, S.L.U.  
Doña Susana García-Cereceda López

---

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022, en su reunión de fecha 28 de marzo de 2023.

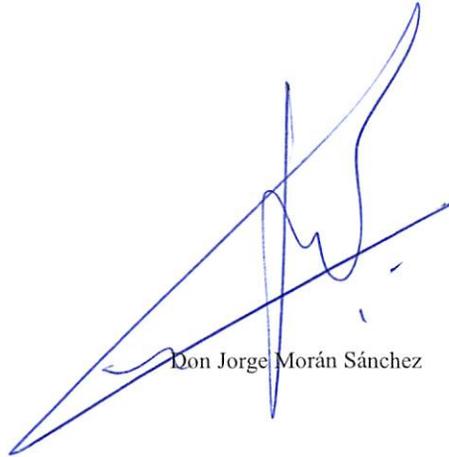


Don Andrés Benito Concejero

---

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

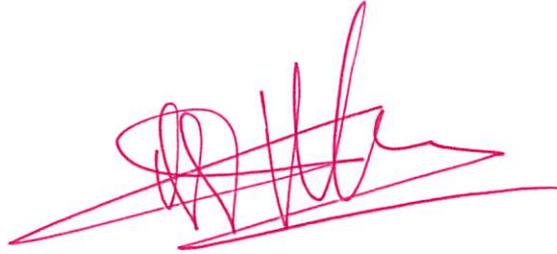
El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022, en su reunión de fecha 28 de marzo de 2023.



Don Jorge Morán Sánchez

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2022, en su reunión de fecha 28 de marzo de 2023.



Don Francisco Alister Moreno Navarro



**LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.**  
**N.I.F.: A87660957**  
**Paseo del Club Deportivo, 1 Bloque 11**  
**Pozuelo de Alarcón**  
**28223 Madrid (España)**  
**Tel.: 34 91 602 12 00**

---

---



# **Manual de procedimientos de LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.**



## **Índice**

- 1. Introducción.**
  - (i) Descripción de la sociedad.**
  - (ii) Regulación SOCIMI.**
- 2. Objeto y estructura de la sociedad.**
  - (i) Objeto de la sociedad.**
  - (ii) Estructura de gobierno.**
- 3. Gestión de los activos inmobiliarios.**
- 4. Administración de las propiedades o property management.**
- 5. Procedimientos y control de riesgo del área jurídica.**
- 6. Procedimientos y control de riesgo del área financiera.**
- 7. Comunicaciones al mercado.**
- 8. Comunicaciones de los accionistas.**

## 1. Introducción.

### a. Descripción de la sociedad.

**LaFinca Global Assets SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**") se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultánea extinción de la mercantil "Promociones y Concierdos Inmobiliarios S.A.", en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1833 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su N.I.F. es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el desdoblamiento de sus acciones, en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 1 antigua. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se aprobó la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, incluyendo el cambio de denominación social para incluir la mención "SOCIMI" y la adaptación de los estatutos a los requisitos establecidos por el MAB (actualmente BME Growth de BME MTF Equity). Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de junio de 2019, bajo el número 1.395 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de julio de 2019, al Tomo 36.305, Folio 106, Hoja M-630468, Inscripción 16ª.

El 11 de septiembre de 2019, tras la entrada de nuevos accionistas en su capital social, las acciones de la Sociedad comenzaron a negociarse en el MAB segmento SOCIMIs (actualmente denominado segmento BME Growth de BME MTF Equity).

### b. Régimen SOCIMI.

A la Sociedad le es de aplicación 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con 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 en 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.

- Deberán tener invertido, al menos, 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 exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. No se computará la tesorería ni los derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) 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 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (a efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo de la SOCIMI, al menos, tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.
- 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 estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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 social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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 fiscal especial.

Al cierre del ejercicio 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

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

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

Las SOCIMI están igualmente sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11 /2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. Este gravamen especial deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente.

## **2. Objeto y estructura de la sociedad.**

### **a. Objeto de la sociedad.**

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

#### **b. Estructura de gobierno.**

La Sociedad está dirigida por su Consejo de Administración, compuesto, a esta fecha, de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Tenedora Michigan 42, S.L.U., representada por Doña Susana García-Cereceda López – consejera delegada y presidenta.
- Don Jorge Morán Sánchez – vicepresidente.
- Don Francisco Alister Moreno Navarro– consejero.
- Don Andrés Benito Conejero – consejero.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Esta estructura organizativa, entre otras cuestiones, lleva a cabo: (i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos; (ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos; (iii) mantener informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y (iv) gestión de la tesorería existente.

El Consejo de Administración diseña anualmente el Plan Estratégico de la compañía, que se irá ajustando en función de las indicaciones o requerimientos de los distintos equipos gestores y asesores encargados del desarrollo de dicho plan.

Los equipos de gestión y asesores, en función del ámbito en el que desarrollen su actividad dentro del plan estratégico, que colaboran estrechamente entre sí, pueden diferenciarse en:

- (i) Equipos de Gestión: el Equipo de Gestión que presta el servicio está formado por el personal de una sociedad vinculada que ha venido desarrollando históricamente la gestión de los activos que conforman el porfolio de la compañía. El Consejo de Administración considera que este mismo equipo de gestión está plenamente capacitado para la gestión de los nuevos activos que determine incorporar el Consejo al perímetro actual, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el

BME Growth. Este mismo Equipo de Gestión realiza las tareas de contabilización de facturas de gastos e ingresos, compras y ventas, impuestos, etc. que les proporcionen los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.

- (ii) El Asesor Jurídico Legal: es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.
- (iii) El Asesor Jurídico Societario: también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el BME Growth, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de Otra Información Relevante y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

### **3. Gestión de los activos inmobiliarios**

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

- a. Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las Due Diligence elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma los Equipos de Gestión adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
- b. Evaluación y reporting: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y reporting permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
- c. Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y los Equipos de Gestión lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas, son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
- d. Gestión del porfolio de activos: en base a los pasos previos descritos, los Equipos de Gestión deben acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada de los Equipos de Gestión.
- e. Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: Los Equipos de Gestión también pueden proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de la Sociedad. El motivo es que el Equipo de Gestión es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- Medidas de generación de ingresos
- Medidas de control y reducción de costes

### **4. Administración de las propiedades o property management**

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

- a. La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes.

- b. El control del activo y sus costes de mantenimiento.

La administración llevada a cabo por el Equipo de Gestión tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la incidencia, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de Administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

El Equipo de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, debe además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

## 5. Procedimientos y control de riesgos área jurídica

El asesoramiento jurídico de la Sociedad tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales, así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

- a. Asesor Jurídico Legal: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.
- b. Asesor Jurídico Societario: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de información relevante, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

## 6. Procedimientos y control de riesgos área financiera

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la compañía.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento al Equipo de Gestión la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos financieros de la sociedad.

### - Procedimiento trimestral de control financiero

El Equipo de Gestión es el encargado de llevar la contabilidad con las facturas e ingresos, compras y ventas que le proporcionan los Asesores Jurídicos o el propio Consejo; y se encarga además de todos los asuntos fiscales, los impuestos y tasas.

El Equipo de Gestión, además, elabora y actualiza el Modelo financiero de la Sociedad que estará diseñado siguiendo las indicaciones del Consejo. El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del *working capital*.

La Sociedad realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel.

## **7. Comunicaciones al mercado**

Toda información que deba ser remitida al mercado será elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se remite copia de la misma a los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre la misma. En el caso de que sea considerada correcta porque no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad. Los principios contables se basan en las normas de general aceptación en España y son conformes con el Plan General Contable español.

Para la gestión, tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñadas como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y manteniendo las necesarias copias de seguridad, cumpliendo además todas las normas relativas a la protección de datos.

El Equipo de Gestión de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al BME Growth.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de la Otra Información Relevante que, de acuerdo con la Circular del BME Growth 3/2020, deba hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y/o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Otra Información Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al BME y la Otra Información Relevante comunicada son publicadas en la página web de la Sociedad.

## **8. Comunicaciones de los accionistas**

La tenencia de acciones de la Sociedad lleva aparejada la realización de una serie de obligaciones de comunicación por parte de los accionistas (además de aquellas incluidas en los estatutos) que se describen a continuación:

- (i) Accionistas titulares de participaciones significativas
  - a. Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**") o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad de acuerdo con lo previsto en el correspondiente artículo de los Estatutos de la Sociedad.

- b. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad de acuerdo con lo previsto en el correspondiente artículo de los Estatutos de la Sociedad.
- c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya.
- d. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado, deberá facilitar al secretario del Consejo de la Sociedad:
  - i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
  - ii. Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

- e. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen y la tributación final de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o titular de los derechos económicos afectado.

En caso de que el pago del dividendo o concepto análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de esta obligación de comunicación, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado.

- f. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

(ii) Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a. Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b. Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d. La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- e. La Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Pozuelo de Alarcón, 18 de abril de 2023.