



Madrid, a 27 de octubre de 2023

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- II. Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

D. Diego Armero Montes
ISC Fresh Water Investments SOCIMI, S.A.

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios del
período de 6 meses terminado el 30 de
junio de 2023, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de
ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 4 y 5 de las notas explicativas adjuntas, en la que se señala que la cifra de ingresos por arrendamientos proviene en su totalidad de un único arrendatario, Banco Sabadell. No obstante, la Sociedad considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, del 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Daniel Carrasco Pérez

24 de octubre de 2023



PTCCF75221

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios del periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de
2023

ISC FRESH WATER INVESTMENT. SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2023 (*)	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2023 (*)	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	4	163.489.457	167.152.415	FORMAZOS PROPIOS-	9	35.997.354	41.632.421
Terrenos		160.683.680	164.352.638	Capital		7.497.003	7.497.003
Construcciones		73.706.254	73.706.254	Capital escrutado		7.497.003	7.497.003
Inversiones empresas Grupo	6.1	86.993.426	90.646.384	Prima de emisión		54.251.034	54.251.034
Upstream Loan		-	-	Reservas		1.410.956	1.410.956
Intereses Upstream Loan		-	-	Legal y estatutaria		1.499.401	1.499.401
Inversiones financieras a largo plazo	6.2	2.799.777	2.799.777	Otras reservas		(88.445)	(88.445)
Otros activos financieros		2.799.777	2.799.777	Resultados de ejercicios anteriores		(32.344.814)	(34.820.268)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(32.344.814)	(34.820.268)
				Aportaciones de socios		1.000.000	1.000.000
				Resultado del ejercicio		4.530.313	12.377.276
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	8	(367.138)	(23.580)
				Operaciones de cobertura			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Deudas a largo plazo	10.1	9.372.927	12.196.082
Deudores varios		-	176.944	Deudas con entidades de crédito		9.372.927	12.196.082
Inversiones financieras en empresa del grupo a corto	6.1	22.113.556	25.490.239	Otros pasivos financieros			
Prestamos empresas de grupo		20.847.496	23.285.486	PASIVO CORRIENTE			
Intereses en empresas de grupo		1.266.060	2.204.753	Deudas a corto plazo	10.2	145.646.936	140.535.567
Inversiones financieras a corto plazo		1.107	1.107	Deudas con entidades de crédito		144.972.869	139.805.000
Otros activos financieros		1.107	1.107	Derivados	8	131.880.755	139.781.420
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.413.096	1.603.365	Otros pasivos financieros	10.2	367.138	23.580
Otras Cuentas Bancarias		5.413.096	1.603.365	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.724.976	-
				Acreeedores varios	10.2	674.066	730.567
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	203.759	316.319
						470.307	414.248
TOTAL ACTIVO		191.017.216	194.424.070	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		191.017.216	194.424.070

(*) Cifras no auditadas.
Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del balance intermedio al 30 de junio de 2023.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
(Euros)

	Notas	Ejercicio 30/06/2023 (*)	Ejercicio 30/06/2022 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	4 y 12.1	12.201.142	11.409.570
Ventas		12.069.114	11.278.664
Prestación de servicios		132.028	130.906
Otros gastos de explotación	4	(808.538)	(298.264)
Servicios exteriores	12.2	(143.891)	(167.358)
Tributos		(556.040)	(130.906)
Pérdidas, deterioro y var. Provisiones		(108.607)	-
Amortización del inmovilizado	4	(3.662.958)	(3.662.958)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.729.646	7.448.348
Ingresos financieros	12.3	323.317	360.564
De valores negociables y otros instrumentos financieros		323.317	360.564
- De Empresas del grupo		323.317	360.564
Gastos financieros	10 y 12.3	(3.507.694)	(1.400.986)
Por deudas con terceros		(3.507.694)	(1.400.986)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		5.044	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.179.333)	(1.040.422)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.550.313	6.407.926
Impuestos sobre beneficios	11.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.550.313	6.407.926

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO
(Euros)

	Notas	Ejercicio 30/06/2023 (*)	Ejercicio 30/06/2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		4.550.313	6.407.926
- Efecto impositivo		4.852	(452.033)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		4.852	(452.033)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	12.3	(348.410)	198.910
- Efecto impositivo		(348.410)	198.910
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(348.410)	198.910
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		4.206.755	6.154.803

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses
Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMIR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reserva legal	Otras reservas	Otras aportaciones de socios	Dividendo	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	7.497.003	54.251.034	1.499.401	(88.445)	1.000.000	(2.150.000)	(37.044.998)	11.123.651	-	36.087.546
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	6.407.926	1253.123	6.154.803
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	2.150.000	2.224.730	(11.123.651)	-	(6.748.921)
- Distribución de Prima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2022 (*)	7.497.003	54.251.034	1.499.401	(88.445)	1.000.000	-	(34.820.268)	6.407.926	(253.123)	35.493.528
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	7.497.003	54.251.034	1.499.401	(88.445)	1.000.000	-	(34.820.268)	12.377.276	(23.590)	41.692.421
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.560.313	(343.558)	4.206.755
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-	2.475.454	(12.377.276)	-	(9.901.822)
- Distribución de Prima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2023 (*)	7.497.003	54.251.034	1.499.401	(88.445)	1.000.000	-	(32.344.814)	4.560.313	(357.136)	35.997.355

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses
Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2023

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Euros)

	Notas	Ejercicio 30/06/2023 (*)	Ejercicio 30/06/2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		6.010.395	9.627.901
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.550.313	6.407.926
Ajustes al resultado:		7.024.277	4.703.380
- Amortización del inmovilizado	4	3.662.958	3.662.958
- Correcciones valorativas por deterioro		176.942	-
- Ingresos financieros	12.3	(323.317)	(360.564)
- Gastos financieros	12.3	3.507.694	1.400.986
Cambios en el capital corriente		(56.501)	(82.419)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(56.501)	(82.419)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.507.694)	(1.400.986)
- Pagos de intereses		(3.507.694)	(1.400.986)
- Cobros de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		3.700.000	-
Cobros por desinversiones		3.700.000	-
- Empresas del grupo y asociadas		3.700.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(7.900.664)	(8.132.534)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(7.900.664)	(8.132.534)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(7.900.664)	(8.132.534)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.809.731	1.495.367
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.603.365	237.737
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.413.096	1.733.103

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un período de seis meses

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

1. Actividad de la Empresa

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 de julio de 2007 por el notario de Madrid Don Federico Paradero del Bosque. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración de 27 de diciembre de 2017 por el que se traslada el domicilio de la sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta de Madrid. El cambio de domicilio quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018 Tomo 32.053, Folio 182, Hoja M-4389992.

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

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la 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. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 15 de julio de 2016 la Sociedad se incorporó y por tanto inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/ el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales a empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2023.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 3.2 y 3.4)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 3.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 3.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 6.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Asimismo, se presenta a efectos comparativos con cada una de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambio de criterio contable

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

2.8 Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2023 fondo de maniobra negativo por 118.119.176 euros, como consecuencia fundamentalmente de la deuda financiera que contrató la Sociedad en el año 2010 con fecha vencimiento en diciembre de 2021, la cual se podía extender el vencimiento hasta diciembre de 2023, consecuencia del vencimiento de la deuda en el corto plazo.

Con fecha 5 de julio de 2023 la Sociedad ha suscrito un nuevo Contrato de Financiación, por un importe de 137.000.000 euros, con un sindicato de entidades financieras entre las cuales Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. actúa como agente, un tipo de interés de Euribor 3m más un margen del 2,4% y una duración de 5 años, prorrogable 1 año más, con el fin de cancelar la deuda pendiente que mantenía hasta la fecha. En esta misma fecha, se procede a cancelar los instrumentos financieros derivados que fueron formalizados con fecha 20 de diciembre de 2022 firmando un nuevo contrato de cobertura a un tipo fijo del 3,2965%, por un importe nominal de 102.750.000 euros y una duración de 5 años.

Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2023 la Sociedad ha procedido a firmar la novación del préstamo que le tiene concedido a su Socio mayoritario, siendo firmado por un importe que asciende a 17.900.000 euros, un interés fijo del 7% y vencimiento el 10 de julio de 2029.

Consecuencia de lo indicado anteriormente, los Administradores de la Sociedad, estiman que el cobro de las rentas de alquiler será suficiente para hacer frente a los pasivos a corto plazo de los próximos 12 meses.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 4%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 25 años.

3.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

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

3.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 5).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

3.4 Instrumentos financieros

3.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el

"factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

3.4.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance intermedio y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.4.3 Coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen por los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto *hasta que se produzca la operación prevista*. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura o ésta se cancela, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

3.5 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 9 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único, en dicha fecha, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, 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 la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI.

3.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se

espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

3.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

3.9 Transacciones con vinculadas

Las operaciones con vinculadas se registran a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

3.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

3.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo intermedio, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance intermedio en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y durante el ejercicio 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023 (*)

	Saldo a 01/01/2023	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 30/06/2023
Coste:			
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	257.214.008
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	(92.861.370)	(3.662.958)	(96.524.328)
Total Amortización acumulada	(92.861.370)	(3.662.958)	(96.524.328)
Deterioros	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	164.352.638	(3.662.958)	160.689.680

(*) Cifras no auditadas

Ejercicio 2022

	Saldo a 01/01/2022	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 31/12/22
Coste:			
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	257.214.008
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	(85.535.454)	(7.325.916)	(92.861.370)
Total Amortización acumulada	(85.535.454)	(7.325.916)	(92.861.370)
Deterioros	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	171.678.554	(7.325.916)	164.352.638

Con fecha 30 de abril de 2010, la Sociedad adquirió al Banco Sabadell un paquete de inmuebles que incluía 378 oficinas bancarias y 159 plazas de aparcamiento, por un precio total, incluyendo los costes asociados a la transacción, de 412.206.728 euros, constituyéndose, mediante un acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos transmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La Sociedad procedió a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, de acuerdo con los valores asignados por el experto independiente que ejecutó la tasación de los mismos en la fecha de adquisición.

Durante los años 2010 a 2014 la sociedad realizó varias ventas por lo que a 30 de junio de 2023 tiene un total de 213 oficinas comerciales y 129 plazas de aparcamiento.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad no ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicable por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizadas por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2022 asciende a 334.314.000 euros (344.460.000 euros en el ejercicio anterior), motivo por el cual no se ha registrado ningún deterioro.

La tasación fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. De acuerdo con la valoración obtenida, la rentabilidad media inicial es de 6,70 % ("yield").

Los Administradores de la Sociedad consideran que la holgura resultante entre la valoración realizada por CB Richard Ellis (334.314.000 euros) a 31 de diciembre de 2022 frente al valor neto contable registrado en los estados financieros intermedios del 30 de junio de 2023 (160.689.680 euros), demuestra que no existen posibles indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2023 no existían elementos totalmente amortizados.

Al 30 de junio de 2023 existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, salvo que las mismas se correspondan con inversiones para sustituir a las enajenadas o tengan relación con la gestión de las propiedades en cartera de la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados por toda la geografía española, cuya distribución, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

	A 30 junio 2023		Ejercicio 2022	
	Oficinas comerciales	Plazas de parking	Oficinas comerciales	Plazas de parking
Cádiz	1	-	1	-
Málaga	15	1	15	1
Córdoba	1	2	1	2
Huelva	1	-	1	-
Sevilla	4	-	4	-
Resto de Andalucía	1	-	1	-
Andalucía	23	3	23	3
Aragón	2	-	2	-
Canarias	8	1	8	1
Cantabria	1	-	1	-
Castilla La Mancha	1	-	1	-
León	1	-	1	-
Resto de Castilla y León	2	-	2	-
Castilla y León	3	-	3	-
Barcelona	83	84	83	84
Gerona	9	5	9	5
Lérida	3	-	3	-
Tarragona	4	5	4	5
Cataluña	99	94	99	94
Alicante	12	4	12	4
Castellón	3	-	3	-
Valencia	7	11	7	11
Comunidad Valenciana	22	15	22	15
Galicia	4	-	4	-
Madrid	24	9	24	9
Murcia	5	-	5	-
País Vasco	7	-	7	-
Principado de Asturias	14	7	14	7
Total inmuebles	213	129	213	129

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados	
	30/06/2023	31/12/2022
Oficinas	76.820	76.820
Aparcamientos	104	104
Total	76.924	76.924

Estos inmuebles constituyen la garantía hipotecaria de la financiación descrita en la Nota 10.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 12.069.114 euros (véase Nota 12.1) en los primeros seis meses del ejercicio 2023, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 808.538 euros.

5. Arrendamientos

La Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos		
Cuotas Mínimas	30/06/2023	31/12/2022
Menos de un año	25.150.869	22.841.432
Entre uno y cinco años	100.603.477	91.365.728
Más de cinco años	194.919.238	165.600.382
Total	320.673.584	279.807.542

(*) Cifras no auditadas.

Como se señala en la Nota 4, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, al 30 de junio de 2023 es el referente a 213 oficinas y 129 plazas de aparcamiento con el Banco de Sabadell. Dicho contrato tiene un periodo obligatorio de 25 años, a partir de abril de 2010, ampliable en 10 años más a instancia de las partes.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendatario, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

6. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

6.1 Inversiones empresas del grupo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (en euros):

Categorías/Clases	Inversiones empresas del grupo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	A 30 junio 2023 (*)	31/12/2022
Préstamo empresas grupo a corto plazo	20.847.496	23.285.486
Int a cobrar empresas grupo a corto plazo	1.266.060	2.204.753
	22.113.556	25.490.239

(*) Cifras no auditadas.

El importe de estas cuentas se corresponde con el préstamo concedido por la Sociedad al accionista mayoritario (Branch Management, S.A.P.I. de C.V) con fecha 27 de abril de 2017 y un importe de 32.000.000 euros (véase Nota 13.1).

El préstamo devenga intereses a un tipo del 2.8% anual con un periodo de carencia de amortización de principal y pago de intereses hasta el 30 de junio de 2019. El préstamo se amortiza en los ejercicios sucesivos y su vencimiento es el 20 de diciembre de 2023.

Con fecha 10 de julio de 2023, la sociedad ha firmado la novación del contrato de crédito, con el fin de modificar las condiciones del mismo. El nuevo importe de préstamo ha ascendido a 17.900.000 euros, devengando intereses a un tipo fijo del 7% anual y vencimiento el 10 de julio de 2029.

6.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	A 30 junio 2023 (*)	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	2.799.777	2.799.777
Total	2.799.777	2.799.777

(*) Cifras no auditadas.

El importe de esta cuenta se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad (véase Nota 10.1).

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

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

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

- b) **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance intermedio.

La Sociedad estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres, así como consecuencia de la novación del crédito financiero suscrito en julio 2023, véase Nota 2.8, permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo de los próximos 12 meses. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) **Riesgo de tipo de interés:** Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados intermedia.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En

la Nota 8, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

- d) Riesgo fiscal: Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

7. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance intermedio, siendo de libre disposición.

8. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés de ciertos préstamos contratados con entidades bancarias referenciados a tipo de interés variable, los cuales fueron formalizados con fecha 20 de diciembre de 2022 por importe nominal de 140.120.000 euros, un tipo fijo del 3,084% y vencimiento al 20 de diciembre de 2023. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipo de interés. Con fecha 5 de julio de 2023 se procede a cancelar el contrato derivado firmado el 20 de diciembre de 2022 y se firma un nuevo contrato de cobertura a un tipo fijo del 3,2965%, por un importe nominal de 102.750.000 euros y una duración de 5 años

A 30 de junio de 2023 (*)

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 10)
IRS tipo fijo 3,084%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	84.514.652	20/12/2023	(219.593)
IRS tipo fijo 3,084%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	12.738.182	20/12/2023	(34.641)
IRS tipo fijo 3,084%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	33.313.530	20/12/2023	(87.557)
IRS tipo fijo 3,084%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.553.636	20/12/2023	(25.347)
Total			140.120.000		(367.138)

(1) Cancelable anticipadamente de forma simétrica a la cancelación del préstamo cubierto.

La Sociedad ha optado por la contabilización de coberturas que permite el Plan General Contable (véase Nota 3.4.3), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando, de este modo, las variaciones de flujos por pagos de interés fijando el tipo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2023, un importe de (367.138) euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, sin efecto impositivo al tributar la Sociedad bajo el Régimen SOCIMI.

Según se indica en la Nota 3.4.3, se han ajustado las técnicas de valoración que la Sociedad aplica para la obtención del valor razonable de sus derivados para incorporar el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

A 30 de junio de 2023 el Capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad estaba participada al 98,79% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I. de C.V.

9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 30 de junio de 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 1.499.401 euros, encontrándose totalmente constituida.

9.3 Prima de emisión

A 1 de enero de 2015, la Sociedad tenía una reserva por prima de emisión por un importe total de 80.051.034 euros. Esta prima de emisión trae causa de las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad inscritas en el Registro Mercantil con fecha 21 de mayo de 2010 y el 6 de noviembre de 2013; que fueron desembolsadas íntegramente por el Accionista Único.

Previo verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, bien el Accionista Único bien la Junta General de Accionistas acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 25.800.000 euros.

• 18 de febrero de 2015	5.000.000 euros
• 10 de julio de 2015	4.000.000 euros
• 8 de noviembre de 2015	1.800.000 euros
• 5 de junio de 2017	15.000.000 euros
TOTAL	25.800.000 euros

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la prima de emisión de la Sociedad asciende a 54.251.034 euros.

9.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 28 de junio de 2016, el Accionista mayoritario Branch Management S.A.P.I. de C.V, con la finalidad de dotar a la Sociedad de fondos suficientes para poder atender el pago de diversas obligaciones exigibles en el corto plazo, acordó realizar una aportación a los fondos propios de 1.000.000 euros.

9.5 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

9.6 Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del BME Growth, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, cuya difusión ya se ha producido en el plazo de un año desde que las acciones iniciaron la cotización.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad cumple con este requerimiento.

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (en euros):

A 30 de junio de 2023 (*)

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	-	9.372.927	9.372.927
Total	-	9.372.927	9.372.927

(*) Cifras no auditadas

A 31 de diciembre de 2022

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	-	12.196.082	12.196.082
Total	-	12.196.082	12.196.082

El importe registrado en el epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado" corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a dos meses de renta, ha sido depositada en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 6). El resto del importe hasta el total se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell, de acuerdo con lo provisto en el artículo 36.5 de la LAU y que a 30 de junio de 2023 asciende a 9.396.305 euros y que deberá ser devuelta en los siguientes plazos

- 2.698.155 euros el 15 de enero de 2024 (clasificada en el corto plazo a 30 de junio de 2023).
- 2.000.000 euros a partir del segundo trimestre de 2024 en 16 pagos trimestrales de 125.000 euros cada uno (clasificados 125.000 euros en el corto plazo a 30 de junio de 2023).
- 4.698.152 euros a partir del segundo trimestre de 2033 en 8 pagos trimestrales de 587.269 euros.

Todas las cantidades anteriores devengan un interés anual del 1,8% iniciándose el devengo en la fecha de la restitución de garantía adicional inmediatamente anterior. En el caso del primer pago a realizar el 15 de enero de 2024, el devengo de intereses se inicia en la fecha el 3 de marzo de 2017, fecha en que se produce el pago del 50% de la garantía adicional pendiente según la modificación del contrato con el Banco de Sabadell de fecha 1 de marzo de 2017 que contempla la modificación en las condiciones de restitución de la garantía adicional que hasta la fecha estaba fijada el 30 de abril de 2018.

10.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (en euros):

A 30 de junio de 2023 (*)

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo				
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y otros	Otros pasivos financieros	Acreedores varios	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	131.880.755	-	12.724.976	203.759	144.809.490
Derivados (Nota 8)	-	367.138	-	-	367.138
Total	131.880.755	367.138	12.724.976	203.759	145.176.628

(*) Cifras no auditadas

A 31 de diciembre de 2022

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	139.781.420	-	139.781.420
Derivados (Nota 8)	-	23.580	23.580
Total	139.781.420	23.580	139.805.000

La Sociedad firmo dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el mismo ejercicio (véase Nota 4). Ambos préstamos sindicados tenían una duración inicial de 8 años a contar desde la fecha de contratación 30 de abril de 2010 y en los mismos se estableció como garantía hipotecaria el conjunto de inmuebles de los que es propietaria la Sociedad.

Con fecha 22 de octubre 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de uno de estos dos préstamos y adicionalmente, el 9 de diciembre de 2014 se realizó una novación del préstamo vivo a esa fecha, mediante la cual se incrementó el importe de 148.714 miles de euros a 166.000 miles de euros, se mejoraron las condiciones de tipos de interés y se designó Banco Santander como banco agente, entre otros cambios.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2017 se incrementó el principal del préstamo en 68.940 miles de euros hasta la cifra de 220.000 miles de euros, modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo. El Banco Santander Central Hispano, S.A continúa como banco agente.

El importe pendiente al 30 de junio de 2023 corresponde a la cantidad dispuesta del actual préstamo sindicado (131.595 miles de euros) el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, las cuales minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tenía pendiente de amortizar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 a 1.678.996 euros y 1.787.745 euros, que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El tipo de interés de citado préstamo sindicado se corresponde al Euribor más un diferencial de mercado. Los intereses devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 3.026.116 euros y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de las notas explicativas adjuntas véase Nota 12.3.

El préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas de la Sociedad, que en opinión de los miembros del Consejo de Administración a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se cumplen íntegramente. El vencimiento del contrato de deuda se establece el 20 de diciembre de 2023, es por ello que con fecha 5 de julio de 2023 la Sociedad ha suscrito un nuevo Contrato de Financiación, por un importe de 137.000.000 euros, con un sindicato de entidades financieras entre las cuales Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. actúa como agente, un tipo de interés de Euribor 3m más un margen del 2,4% y una duración de 5 años, prorrogable 1 año más, con el fin de cancelar la deuda pendiente que mantenía hasta la fecha.

El importe referente a los derivados se corresponde con el valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad para cubrir la exposición al tipo de interés variable derivado de los préstamos contratados para financiar los activos que posee la Sociedad (véase Nota 8).

El importe registrado a 30 de junio de 2023 en el epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo corresponde, por un lado, a 2.823.155 euros por las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento (véase Nota 10.1), y, por otro lado, a 9.901.821 euros por el dividendo pendiente de pagar a los accionistas de la Sociedad, de acuerdo con la aprobación de la propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	30/06/2023 (*)	31/12/2022
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	29.143	59.548
Hacienda Pública acreedora por Retenciones	-	3.471
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	441.164	351.229
Total	470.307	414.248

(*) Cifras no auditadas

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Resultado contable antes de impuestos	4.550.313	6.407.926
Diferencias permanentes (Recargos)	-	-
Base imponible fiscal	4.550.313	6.407.926
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.5)	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

(*) Cifras no auditadas

La totalidad de las rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 cumplen los requisitos para estar bajo en régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0.

11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

11.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro de los Anexos adjuntos a esta memoria de la que forma parte.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 se desglosa por actividad como sigue:

	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Ingresos por alquileres (ventas)	12.069.114	11.278.664
Prestación de servicios	132.028	130.906
Total	12.201.142	11.409.570

(*) Cifras no auditadas

El desglose, por zona geográfica, de las ventas de la Sociedad es el siguiente:

Comunidad Autónoma	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Andalucía	1.271.625	1.188.343
Aragón	145.022	135.524
Canarias	346.854	324.138
Cantabria	39.006	36.451
Castilla La Mancha	75.046	70.131
Castilla y León	378.285	353.510
Cataluña	3.570.407	3.336.571
Comunidad Valenciana	777.260	726.355
Galicia	513.413	479.789
Madrid	2.755.669	2.575.181
Murcia	414.057	386.940
País Vasco	901.773	842.713
Principado de Asturias	880.697	823.018
Total	12.069.114	11.278.664

(*) Cifras no auditadas

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Servicios de profesionales independientes	142.443	162.467
Servicios bancarios	1.217	4.723
Otros servicios	231	168
Total	143.891	167.358

(*) Cifras no auditadas

El importe correspondiente a la cuenta de servicios profesionales independientes incluye, los servicios de asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener ésta personal propio.

12.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (euros):

	30.06.2023 (*)		30.06.2022 (*)	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	323.317	3.507.694	360.564	1.400.986

(*) Cifras no auditadas

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

	30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
Intereses de préstamos	3.026.117	1.047.686
Intereses por derivados	348.410	198.910
Intereses por gastos de formalización	108.749	129.971
Otros gastos financieros	24.418	24.418
Total	3.507.694	1.400.986

(*) Cifras no auditadas

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

En el ejercicio 2017, se concedió un préstamo al accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV por importe de 32.000.000 euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2023 ascienden a 1.266.060 euros (2.204.753 euros a 31 de diciembre de 2022).

El préstamo devenga un tipo de interés de mercado (véase Nota 6.1).

Tal y como se indica en la Nota 6.1, con fecha 10 de julio de 2023, la sociedad ha firmado la novación del contrato de crédito, con el fin de modificar las condiciones del mismo. El nuevo importe de préstamo ha ascendido a 17.900.000 euros, devengando intereses a un tipo fijo del 7% anual y su vencimiento será el 10 de julio de 2029.

El 1 de noviembre de 2018 la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios con su accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV correspondiente a la gestión de los activos de la compañía. Los honorarios anuales por este servicio son de 200.000 euros y a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se encontraban pendientes de pago.

13.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022 por su condición de consejeros. Asimismo, al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Asimismo, durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

Los tres miembros del Consejo de Administración de la Compañía son varones.

14. Otra información

14.1 Personal

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2023 y durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha tenido empleados.

14.2 Garantías

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han prestado avales por parte de la Sociedad, ni se han prestado garantías adicionales a las hipotecarias derivadas de los contratos de financiación.

15. Hechos posteriores

Con fecha 6 y 13 de julio de 2023 se ha procedido al pago del dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importe de 6.000.000 euros y 3.901.821 euros, respectivamente.

Con fecha 5 de julio de 2023 la Sociedad ha suscrito un nuevo Contrato de Financiación, por un importe de 137.000.000 euros, con un sindicato de entidades financieras entre las cuales Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. actúa como agente, un tipo de interés de Euribor 3m más un margen del 2,4% y una duración de 5 años, prorrogable 1 año más, con el fin de cancelar la deuda pendiente que mantenía hasta la fecha. En esta misma fecha, se procede a cancelar los instrumentos financieros derivados que fueron formalizados con fecha 20 de diciembre de 2022 y se firma un nuevo contrato de cobertura a un tipo fijo del 3,2965%, por un importe nominal de 102.750.000 euros y una duración de 5 años. Con fecha 10 de julio de 2023 la Sociedad ha procedido a firmar la novación del préstamo que le tiene concedido a su Socio mayoritario. El mismo se ha firmado por un importe que asciende a 17.900.000 euros, devengando un interés fijo anual del 7% y su vencimiento será el 10 de julio de 2029.

Anexo I Información relativa a la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	30.06.2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>Ejercicio 2016: 1.078.632 euros Ejercicio 2018: 420.769 euros</p>
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"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>30/06/2016: 4.163.942 euros (ejercicio 2015) 05/06/2017: 4.465.111 euros (ejercicio 2016) 01/11/2018: 6.428.061 euros (ejercicio 2018) 25/06/2018: 714.004 euros (ejercicio 2018) 06/08/2019: 4.560.775 euros (ejercicio 2019) 24/02/2020: 2.000.000 euros (ejercicio 2019) 02/07/2020: 1.512.698 euros (ejercicio 2019) 07/08/2020: 2.860.560 euros (ejercicio 2020) 10/09/2020: 1.000.000 euros (ejercicio 2020) 26/02/2021: 1.300.000 euros (ejercicio 2020) 16/07/2021: 3.479.731 euros (ejercicio 2020) 30/07/2021: 2.150.000 euros (ejercicio 2021) 08/07/2022: 3.000.000 euros (ejercicio 2021) 27/07/2022: 3.748.921 euros (ejercicio 2021) 06/07/2023: 6.000.000 euros (ejercicio 2022) 13/07/2023: 3.901.821 euros (ejercicio 2022)</p>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>18/02/2015: 5.000.000 euros (ejercicio 2015) 10/07/2015: 4.000.000 euros (ejercicio 2015) 08/11/2015: 1.800.000 euros (ejercicio 2015) 05/06/2017: 15.000.000 euros (ejercicio 2017)</p>
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Ver apartados c) y d)
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	30/04/2010 Ver Anexo II
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Anexo II

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A
---	-----

Anexo II Identificación Activos

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor
3711	Pt. Octavià,6	8190	Sant Cugat del Vallès	Barcelona	715,01	2	1.355.564
3712	Pt.Francesc Layret,3-(C/San Martí,57)	8290	Cerdanyola del Vallès	Barcelona	539,04	27	1.129.870
3715	Anselm Clavé, 35.	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	554,55	0	895.839
3718	Pas. Llorenç Serra, 5-7	8922	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	380,14	0	899.355
3719	Av. V.Montserrat, 122.	8820	Prat de Llobregat (B)	Barcelona	434,78	0	287.162
3720	Major, 15-17.	8110	Montcada i Reixac	Barcelona	227,03	0	240.208
3721	Av. Barcelona, 21.	8191	Rubi	Barcelona	430,8	10	515.843
3722	Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge,1)	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	569,23	0	407.464
3727	Rbla., 3.	8130	Santa Perpètua de Mogoda	Barcelona	215,8	0	214.542
3731	Av. Pi i Margall, 84	8140	Caldes de Montbui	Barcelona	350,75	0	373.711
3732	Mossèn J.Verdaguer, 146	8923	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	339,64	0	344.245
3733	Av. de Maladepera, 46(cant.Urgell,2)	8207	Sabadell	Barcelona	500,05	0	907.273
3734	Av. Jaume I, 319	8226	Terrassa	Barcelona	998,67	5	890.649
3735	Joan Prim,38 - (C/Tarafa,29)	8400	Granollers	Barcelona	867,72	10	1.433.276
3736	St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (15)	8120	Llagosta (La)	Barcelona	181,27	0	162.677
3737	Pt. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n)	8440	Cardedeu	Barcelona	247,63	0	224.947
3738	Av. de la Generalitat, 88	8210	Barberà del Vallès	Barcelona	528,69	0	404.313
3739	Av. Onze de Setembre, 2.	8170	Montornès del Vallès	Barcelona	189,9	0	224.537
3740	Ctra.de Cornellà,87 -(C/Llunell,48)	8950	Espiguens de Llobregat	Barcelona	331,15	0	313.423
3742	Puig i Cadafalch, 190-192	8303	Mataró	Barcelona	174,99	0	177.880
3749	Rosend Arús, 7. (Josep Prats,3)	8901	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	763,46	5	726.928
3752	Pas. Fabra i Puig, 58-Bjs.1 Y 2	8030	Barcelona	Barcelona	261,75	0	884.399
3754	Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 Soler)	8222	Terrassa	Barcelona	696,38	6	760.897
3758	Barcelona, 19	8320	Masnou (B)	Barcelona	230,2	0	346.599
3759	De la Plaça, Cantonada EGranados	8330	Fremià de Mar	Barcelona	287,29	0	399.780
3762	Pt.de la Via,17-(Av.Catalunya,56)	8930	Sant Adrià de Besòs	Barcelona	404,34	0	452.351
3765	Pt.Anselm Clavé, s/n	8740	Sant Andreu de la Barca	Barcelona	266,25	0	250.538
3767	Ctra. Coliblanco, 5	8903	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	468,17	0	564.537
3768	Gustavo Adolfo Bècquer, 115-B	8206	Sabadell	Barcelona	248,6	0	281.655
3769	Alfons XII, 71-73.	8912	Badalona	Barcelona	279,64	0	319.412
3770	Pas. Maragall, 156.	8027	Barcelona	Barcelona	234,57	0	507.554
3773	Av. Rovira i Virgili, 5	43002	Tarragona	Tarragona	1011,25	0	2.601.778
3776	Barcelona, 80.	8105	Sant Fost de Campsentelles	Barcelona	203,73	0	156.475
3777	Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán)	17820	Banyoles	Gerona	341,69	0	170.239
3779	Av. Angel Salent, 121.	8224	Terrassa	Barcelona	205,46	0	198.202
3790	Mn.Jaume Soler,23	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	259,87	0	250.360
3793	Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)	17220	Sant Feliu de Guixols	Gerona	185,67	0	224.897
3796	Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)	8201	Sabadell	Barcelona	230,05	5	846.805
3799	Francesc Layret, 144.	8911	Badalona	Barcelona	144,22	0	286.007
3804	Francesc Macià, 3 baixos	17180	Salt	Gerona	220	0	199.198
3805	Pas. Verdaguier, 119 - (C/Lleida,2)	8700	Igualada	Barcelona	250,08	0	318.592
3812	Pt.de l'Ajuntament, 5.	8830	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	476,08	0	397.778
3814	Anselm Clavé, 27-29.	8902	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	199,73	0	161.942
3818	Av. Josep Tarradellas, 89.(Entenza,216)	8029	Barcelona	Barcelona	364,86	0	854.823
3820	Joan Maragall, 51	17002	Girona	Gerona	243,6	0	1.462.999
3821	Av. Federico Soto, 13	3003	Alicante/Alacant	Alicante	596,81	0	1.976.888
3823	Av. de la Generalitat, 48(Velázquez,2)	8780	Pallejà	Barcelona	490,55	0	281.655
3831	Via Massagué, 105	8201	Sabadell	Barcelona	401,35	0	583.273
3834	Tarragona, 3.	12003	Castellón de la Plana	Castellón	183,05	0	230.734
3839	Pt.Circular,6-(Av.Constitución,13)	30008	Murcia	Murcia	375,94	0	1.745.179
3840	Gabriel Miró, 12	3201	Elche/Elx	Alicante	450	0	953.713
3844	Rambra de Sant Josep, 75	8002	Barcelona	Barcelona	493,43	0	2.881.500
3846	Príncipe de Viana,72	25008	Lleida	Lérida	309,25	0	413.027
3851	Getafe, 2	28912	Leganés	Madrid	252,7	0	693.803
3856	Mayor, 73	12520	Nules	Castellón	180,6	0	145.516

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor
3859	Pas. Pedro Simón Abril, 2	2003	Albacete	Albacete	971,1	0	938.634,85
3860	Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)	12550	Almazora/Almassora	Castellón	340,85	0	180.585
3861	Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guetaria	29620	Torremolinos	Málaga	215,93	0	578.480
3870	Av. del País Valencià, 4B.	3801	Alcoy/Alcol	Alicante	535,8	2	549.233
3876	Av. Constitución, 65	3400	Villena	Alicante	284,83	0	250.802
3879	Manuel Domínguez Margarit, 1	3690	San Vicente del Raspeig	Alicante	217,55	0	222.278
3881	Leon y Castillo, 324-326	35007	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	694,41	0	824.327
3883	Padre Manjón, 6-8	3600	Élda	Alicante	255,75	0	261.373
3886	Toledo, 16	28901	Getafe	Madrid	444,54	0	836.522
3889	Enrique Larrela, 12.	28036	Madrid	Madrid	389,84	0	1.140.488
3893	Padilla, 238	8013	Barcelona	Barcelona	604,19	0	823.297
3899	Jose Laguillo, 18	41003	Sevilla	Sevilla	182,16	0	461.930
3901	Av. Daniel Gil, 20	48870	Ontinyent/Onteniente	Valencia	336,72	0	465.663
3902	Ramón y Cajal, 5	46900	Torrent	Valencia	308,46	0	477.414
3903	Pas. de la Sort, 23	43830	Torredembarra	Tarragona	214,69	0	224.761
3907	Av. Sant Narcis, 96	17005	Girona	Gerona	232,85	0	215.325
3910	Ctra. de Vic, 2	8272	Sant Fruitós de Bages	Barcelona	201,8	0	141.045
3911	Arquitecte Sert, 23	8005	Barcelona	Barcelona	197,36	0	356.986
3913	Ctra. Montcada-Esq. c/Vinyals	8221	Terrassa	Barcelona	289,15	0	541.910
3918	Av. Marqués de Castellbell, 79	8980	Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	233,67	0	182.554
3920	Ctra. Barcelona, 144-148	8205	Sabadell	Barcelona	180,85	0	292.088
3924	Calders, 83	8203	Sabadell	Barcelona	123,31	0	177.338
3933	Aviña, 90 - cantonada Pere IV, 90	8018	Barcelona	Barcelona	132	0	228.346
3936	Av. Manuel Moreno, 8.	8339	Vilassar de Dalt	Barcelona	168,77	0	99.336
3937	Caspe, 1 / Fatás, 2, 1	22002	Huesca	Huesca	340,22	0	255.951
3938	Av. Mare de Deu de Montserrat, 220.	8041	Barcelona	Barcelona	188,01	0	249.851
3939	Colón, 28.	36201	Vigo	Pontevedra	541,19	0	2.921.211
3940	Pl. de la Vila, 9	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	541,6	0	421.040
3947	Camí Nou, 116	46910	Benetússer	Valencia	328,32	0	175.530
3954	Av. Manuel Girona, 24	8860	Castelldefels	Barcelona	212,27	0	198.447
3956	Escultor Fco. Salziño, 22-1A. (P.L.S. Ginés)	30189	Murcia	Murcia	233	0	141.044
3977	Nou de Sant Pere, 39-41	8221	Terrassa	Barcelona	906,93	0	911.178
3985	Sicília, 292.	8013	Barcelona	Barcelona	622,15	0	1.126.007
3995	Nou de Sant Pere, 39 - 1	8221	Terrassa	Barcelona	163,37	0	67.808
4333	Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)	8221	Terrassa	Barcelona	0	6	46.942
4338	Acalá, 395. - Gamur, 2 - Plazas 8 y 9.	28027	Madrid	Madrid	0	2	33.999
4357	Ctra. Montcada/Carrer Vinyals 159-167	8221	Terrassa	Barcelona	0	2	15.647
5260	Navas de Tolosa, 325.	8026	Barcelona	Barcelona	283,95	0	254.990
5281	Av. del Ejército, 1.	28500	Arganda del Rey	Madrid	258,76	2	526.297
5282	Av. Badojuz, 22 local 1B	28027	Madrid	Madrid	170,5	0	456.538
5286	Av. Tarragona, 37-41	8340	Vilafranca del Penedès	Barcelona	232,5	0	286.871
5267	C.Cial. Colón, C-14 Y C15, Playa de Américas	38840	Arona	Sta. Cruz Tenerife	150,31	0	490.586
5288	Voilà, 54. cantonada c/Arquímedes, 221.	8224	Terrassa	Barcelona	178	0	271.223
5270	Av. General, 37. (Jerez de Caballeros, 2)	28042	Madrid	Madrid	137	0	328.959
5274	Padró, 31.	8690	Santa Coloma de Cervelló	Barcelona	156,39	0	109.532
5283	Clave, s/n. (Anselm Clave, 3) pl. nº 15	8211	Castellar del Vallès	Barcelona	0	1	5.216
5974	Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)	3680	Novelda	Alicante	317,93	0	150.559
6463	Clot, 42-44 (esq. Coronel Sanfeliu, 1)	8018	Barcelona	Barcelona	156,71	0	305.988
6707	La Cámara, 45/José Cueto, 2	33401	Avilés	Asturias	1096,83	4	1.872.728
6814	Marqués de Zenete, 12 (Salas Quiroga, 8)	48007	Valencia	Valencia	90,08	0	130.767
6816	Alameda Principal, 51 (Trinidad Grund)	29001	Málaga	Málaga	525,99	0	1.284.677
6817	Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R. Gomez)	29601	Marbella	Málaga	542,21	1	1.540.931
6820	Av. Mediterráneo, 22	28007	Madrid	Madrid	359,63	0	1.154.216
6824	Av. Alcalde Clemente Díaz, 4	29640	Fuengirola	Málaga	563,24	0	667.344
6848	Mayor, 11-13	46980	Paterna	Valencia	250,95	0	335.406

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor
8924	Mossen Jacint Verdaguier, 84-86.	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	322,1	0	255.578
8928	Pl. Santa Ana, 2	5001	Ávila	Ávila	236,14	0	271.495
7485	Pl. de la pifa, 7	28340	Vakemoro	Madrid	329,1	0	474.007
7687	Plaza San Jaime, 3	28031	Madrid	Madrid	152,00	0	266.098
7840	Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor)	8812	Sant Pere de Ribes	Barcelona	208,56	0	162.002
7879	Vivadi/Ruperto Chapl, 3 - PK nº9	3580	Alfás del Pi (I)	Alicante	0	1	5.947
7889	Av. Canri del Mas, 2A, 2B/Rd. Sta. Julieta, 1	8192	Sant Quirze del Valiès	Barcelona	493,81	0	588.068
7890	Av. Canri del Mas - PK nº 11-12-13	8192	Sant Quirze del Valiès	Barcelona	0	3	26.079
7986	C/ot, 42-44 - PK nº39	8018	Barcelona	Barcelona	0	1	11.989
8053	Rda. Europa, 533-535 lc 3 cant. Edimburg	8206	Sabadell	Barcelona	180,02	0	219.065
8256	Av. del Planio, 18 (La Huerta IV)	28820	Costlada	Madrid	250,1	0	344.690
8301	Av. Pau Picasso, 52 / Av. del Maresme	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	381,83	0	431.010
8362	Canónigo, 86	41700	Dos Hermanas	Sevilla	248,69	0	280.872
8370	Caspe, 141	8013	Barcelona	Barcelona	258	0	558.119
8373	Duque de Sexto, 9 (San Roque, 9)	28110	Algete	Madrid	538,39	0	550.669
8416	Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1	8100	Mollet del Vallès	Barcelona	143,73	0	125.180
8569	Av. Clemente Díaz, 4-Edif. Tres Coronas	29640	Fuengirola	Málaga	206,9	0	335.091
8604	Marqués de Zaneta, 12	46007	Valencia	Valencia	98,1	0	142.160
8636	Alameda de Urquijo, 23 / Elcano	48008	Bilbao	Vizcaya	1009,63	0	3.539.499
8654	Pl. Camp de les Peces, 1-2	8150	Parets del Valiès	Barcelona	220,45	0	213.849
8756	Ctra. de Alicante A Ocaña, 39	3007	Alicante/Alacant	Alicante	185	0	250.461
8891	Av. del Mar, Local nº6-1 Costa Teguisse	35509	Teguisse	Las Palmas	180,84	0	397.196
9113	Cavallers, 1 (Edif. Contra)(Valls, 25)	17200	Palafrugell	Gerona	419,04	4	477.750
9262	C. Cial. la Esquina de Puerto Rey	4620	Vera	Almería	354,52	0	418.105
9263	Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº 6	17005	Girona	Gerona	274,2	1	406.651
9269	Av. Canarias, 154 - localario	35110	Santa Lucía de Tirajana	Las Palmas	208,44	0	278.184
9272	Polig. 23, C. Local 4 / Av. Mediterráneo	3130	Santa Pola	Alicante	257,53	0	235.946
9307	Fray Juan de Zumárraga, 13	48200	Durango	Vizcaya	288,85	0	500.806
9312	Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43	33206	Gijón	Asturias	1516,05	0	2.899.885
9315	Av. Pablo Iglesias, 13	33205	Gijón	Asturias	241,37	0	449.381
9318	Av. de la Constitución, 43	33208	Gijón	Asturias	264,84	0	478.016
9330	Pl. San Marcelo, 4 / Plotos Regueral	24002	León	León	1377,71	0	3.441.024
9344	Manuel Llana, 18	33600	Mieres	Asturias	999,07	0	594.132
9346	El Regueral, 15	33710	Navia	Asturias	164,16	0	134.744
9347	Juan XXIII, 26	32003	Ourense	Ourense	491,83	0	733.981
9373	San Fernando, 72	39010	Santander	Cantabria	300,74	0	489.371
9397	Alameda, 12	33770	Vegadeo	Asturias	192,84	0	124.987
9409	Pl. Sara Suárez Solis, 3	33211	Gijón	Asturias	166,31	0	229.496
9418	Coso, 67	50001	Zaragoza	Zaragoza	498,78	0	1.803.355
9421	Pl. Evaristo San Miguel, 10	33202	Gijón	Asturias	195,51	0	705.301
10132	Pl. del Carma, 5-11	25300	Tárrega	Lérida	226,2	0	214.867
10170	Av. Pais Valenciano, 12-14 Ed. Centro	3580	Alfás del Pi (I)	Alicante	0	1	5.497
10344	Verge del Pilar/Pl. Catalunya	8650	Sallent	Barcelona	172,22	0	120.238
10422	Mártires, nº 23	28660	Boadilla del Monte	Madrid	107,15	0	229.658
10550	Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1	8182	Sant Feliu de Codines	Barcelona	142,35	0	135.612
10586	Costa Brava, 109	17411	Vidreres	Gerona	251,95	0	175.169
10617	Ctra. Montcada/C. Ramón i Cajal, 159-161	8222	Terrassa	Barcelona	195,37	0	224.281
10636	Av. Carabanchel Alto, s/n, Edif. Madroños 3B	28054	Madrid	Madrid	128,97	2	278.911
10813	Marqués Caldes de Montbui, 42	17003	Girona	Gerona	140,4	0	175.680
10884	Velázquez, 50	28001	Madrid	Madrid	1783,07	0	11.252.888
10891	Vitoria, 9-11	9004	Burgos	Burgos	259,57	0	1.975.228
10927	San Mateo 31-33	3012	Alicante/Alacant	Alicante	208,85	0	244.039
10933	Pas. de les Germanies, 46	46700	Gandia	Valencia	1102,14	11	1.719.510
10944	Pl. Santa Isabel, 5	30004	Murcia	Murcia	904,55	0	3.252.223
10947	San Andrés, 3	30005	Murcia	Murcia	155,91	0	350.195

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor
10962	Sta. María, 9	11402	Jerez de la Frontera	Cádiz	734,28	0	518.072
10975	Av. Eduardo Dato 97	41005	Sevilla	Sevilla	310,84	0	1.659.658
10977	Rda. De Capuchinos 1	41009	Sevilla	Sevilla	274,26	0	491.915
10985	Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo	29004	Málaga	Málaga	200,72	0	131.038
10986	Juan Sebastian Ecano 193	29017	Málaga	Málaga	273,59	0	414.774
10989	Pl. Bailén, 8	29009	Málaga	Málaga	387,54	0	788.037
10990	Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35	29620	Torremolinos	Málaga	356,87	0	418.864
10991	Pl. Costa del Sol S/N (C/ Hoyo 2)	29620	Torremolinos	Málaga	746,88	0	778.585
10992	Santa Marta 8	29006	Málaga	Málaga	246,29	0	736.440
10995	Av. De Velazquez 79-81	29004	Málaga	Málaga	545,79	0	1.317.456
10996	Av. Benyamín S/N	29620	Torremolinos	Málaga	389,58	0	453.722
10998	Av. Condes De San Isidro 6	29640	Fuengirola	Málaga	496,54	0	893.168
11016	Infante Don Fernando 28	29200	Antequera	Málaga	175,58	0	258.874
11019	Rda. de los Tejares 32	14001	Córdoba	Córdoba	393,99	2	1.070.277
11023	Vazquez Lopez 9	21001	Huelva	Huelva	381,81	0	653.385
11034	Av. de la Libertad, 25	20004	Donostia-San Sebastián	Guipúzcoa	891,48	0	3.746.043
11035	Bidebarrieta 7	20600	Eibar	Guipúzcoa	254,6	0	542.208
11036	Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8)	20302	Irun	Guipúzcoa	280,77	0	639.968
11038	General Alava 17-19	4005	Vitoria-Gasteiz	Álava	1061,11	0	3.922.512
11047	Isaac Lopez Mendizabal 4	20400	Tolosa	Guipúzcoa	249,58	0	198.370
11053	Policarpo Sanz 3	36202	Vigo	Pontevedra	956,81	0	2.451.543
11055	Progreso 10	27001	Lugo	Lugo	351,72	0	798.527
11060	La Marina, 17	38002	Santa Cruz de Tenerife	Sta.Cruz Tenerife	746,61	1	982.579
11061	Obispo Rey Redondo 35	38201	San Cristóbal de la Laguna	Sta.Cruz Tenerife	372,12	0	420.714
11066	Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N	35100	San Bartolomé de Tirajana	Las Palmas	251,09	0	490.623
11067	Av. Mesa Y Lopez 45-47 A B/L	35010	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	80,83	0	173.915
11749	Sagunto, Nº 2	28223	Pozuelo de Alarcón	Madrid	293,39	0	811.271
11779	Calabria, Nº 226	8029	Barcelona	Barcelona	336,74	0	598.496
11871	Valencia, 249	8007	Barcelona	Barcelona	240,19	0	2.160.839
11917	Av. Miquel Barceló, 23	43730	Falset	Tarragona	171,8	0	114.988
11935	Molí, 26-36, Local 1 I 2	8950	Espugues de llobregat	Barcelona	2,15	0	219.065
12004	La Corredera, 28	30800	Lorca	Murcia	315,14	0	404.142
12067	Av. Artesa, 14	25001	Lleida	Lérida	269,34	0	280.781
12096	Uria, 66	33800	Cangas del Narcea	Asturias	229,06	0	169.811
12097	Fuertes Acevedo, 98	33006	Oviedo	Asturias	322,89	0	386.585
12157	Laguna Del Marquesado, 19 - Villaverde	28021	Madrid	Madrid	292,69	3	444.571
12215	Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (FK 135)	8222	Terrassa	Barcelona	0	1	5.216
12260	Rambla Nova, 103 parking	43001	Tarragona	Tarragona	0	5	47.898
12621	Orense, 17	28020	Madrid	Madrid	475,93	0	3.273.204
12623	Juan Bravo,51	28006	Madrid	Madrid	531,05	0	2.873.220
12627	Sor Angela de la Cruz, 11	28020	Madrid	Madrid	650,06	0	4.362.092
12633	Clara del Rey,36	28002	Madrid	Madrid	388,68	0	1.453.695
12634	Alberto Akocer,18	28036	Madrid	Madrid	305,29	0	1.813.262
12638	Asturias, 10	33004	Oviedo	Asturias	503,38	3	2.104.741
12640	Álvarez Garaya,12	33206	Gijón	Asturias	496,28	0	1.324.637
12641	Almagro, 11	28010	Madrid	Madrid	711,89	0	3.613.813
12642	Pas. de la Habana,48	28036	Madrid	Madrid	519,01	0	2.933.210
12693	Fdez. Ladreda/Ángel Cañedo,10	33011	Oviedo	Asturias	248,76	0	274.082
							160.689.680

DILIGENCIA DE FORMULACION

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Notas explicativas) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se extienden en 36 hojas de papel común, incluida esta, firmándolas el Consejero Don Gonzalo Robina Ibarra de acuerdo con la Delegación acordada por el Consejo de Administración

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Robina Ibarra', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

D. Gonzalo Robina Ibarra

Consejero

Madrid, a 24 de octubre de 2022