



HISPANOTELS

Madrid, 25 de octubre de 2023.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI S.A., (la “Sociedad” o “HISPANOTELS”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad relativo a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados Financieros Individuales Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera
Secretario no consejero del Consejo de Administración
HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A



HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2023 JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2023:

Balance Intermedio al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022
Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a
30 de junio de 2023

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de Hispanotels Inversiones Socimi, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Hispanotels Inversiones Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas a los estados financieros, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son los responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 3.1 de las notas adjuntas), y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. 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 Sociedad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios 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 que el 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 sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento 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 de la situación financiera de **Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.** al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus 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 sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.**, en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

BDO Auditores, S.L.P.

Francisco J. Giménez Soler
Socio - Auditor de Cuentas

24 de octubre de 2023



HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance Intermedio correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2023 (*)	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		63.631.063,36	62.792.385,49
Inmovilizado intangible	6	1.288.216,66	1.434.052,52
Fondo de comercio		1.288.216,66	1.434.052,52
Inmovilizado material	7	2.150.558,53	2.148.473,38
Terrenos y construcciones		1.965.721,85	1.956.475,49
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		184.836,68	191.997,89
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias	8	54.160.593,90	52.974.502,77
Terrenos		35.493.371,06	34.402.147,06
Construcciones		18.667.222,84	18.572.355,71
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	547.092,07	547.092,07
Instrumentos de patrimonio		547.092,07	547.092,07
Inversiones financieras a largo plazo	9	4.812.014,52	4.654.859,80
Instrumentos de patrimonio		985.605,40	827.333,00
Valores representativos de deuda		0,00	0,00
Otros activos financieros		3.826.409,12	3.827.526,80
Deudores comerciales no corrientes	9.2	672.587,68	1.033.404,95
ACTIVO CORRIENTE		8.869.653,49	9.442.838,58
Existencias		0,00	0,00
Anticipos a proveedores		0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.001.180,74	1.294.768,42
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.2	851.408,54	1.152.774,43
Deudores varios	9.2	14.901,78	14.419,11
Personal	9.2	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente	13	2.846,44	0,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	132.023,98	127.574,88
Inversiones financieras a corto plazo	9	6.702.226,24	5.733.397,41
Otros instrumentos de patrimonio		4.317.650,15	4.604.997,98
Créditos a empresas		58.604,75	30.336,99
Otros activos financieros		2.325.971,34	1.098.062,44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.166.246,51	2.414.672,75
Tesorería		1.166.246,51	2.414.672,75
TOTAL ACTIVO		72.500.716,85	72.235.224,07

(*) Cifras no auditadas, pero sometidas a revisión limitada.

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, los Estados de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las Notas adjuntas, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance Intermedio correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2023 (*)	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		50.185.761,76	51.205.197,85
Fondos propios	11	49.533.963,67	50.646.994,90
Capital		16.091.856,00	11.174.900,00
Capital escriturado		16.091.856,00	11.174.900,00
Prima de emisión		25.643.576,85	30.560.532,85
Reservas		4.870.365,81	4.441.529,85
Legal y estatutarias		2.234.980,00	1.806.554,20
Otras Reservas		2.635.385,81	2.634.975,65
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-138.422,05	-147.991,99
Resultado del ejercicio		3.060.482,01	5.615.666,58
Resultados de ejercicios anteriores		6.105,05	5.647,37
Remanente		0,00	0,00
Resultado del ejercicio		0,00	0,00
(Dividendo a cuenta)		0,00	-1.003.289,76
Ajustes por cambio de valor	9.3	-50.359,40	-208.631,80
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.2.1	702.157,49	766.834,75
PASIVO NO CORRIENTE		18.281.620,75	18.974.930,63
Deudas a largo plazo	12	7.820.866,35	8.514.176,23
Deudas con entidades de crédito		7.085.970,77	7.769.980,65
Otros pasivos financieros		734.895,58	744.195,58
Pasivos por impuesto diferido	13	10.460.754,40	10.460.754,40
PASIVO CORRIENTE		4.033.334,34	2.055.095,59
Provisiones a corto plazo		62.165,52	0,00
Deudas a corto plazo		3.168.889,06	1.438.767,92
Deudas con entidades de crédito	12	1.402.317,32	1.426.470,25
Otros pasivos financieros	12	1.766.571,74	12.297,67
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		802.279,76	616.327,67
Proveedores	12.3	1.021,63	2.223,84
Acreeedores varios	12.3	71.223,84	86.136,15
Pasivo por impuesto corriente	13	4.560,88	4.560,88
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	706.716,71	504.501,54
Anticipos de clientes	12.3	18.756,70	18.905,26
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.500.716,85	72.235.224,07

(*) Cifras no auditadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, los Estados de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las Notas adjuntas, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses del 1 de enero al 30 de junio de 2023 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30.06.2023 (*)	30.06.2022 (*)
Importe neto de la cifra de negocio	15.1	3.940.952,48	3.295.917,48
Prestaciones de servicios		3.940.952,48	3.295.917,48
Otros ingresos de explotación		2.000,00	0,00
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2.000,00	0,00
Gastos de personal	15.2	-108.600,16	-106.177,49
Sueldos, salarios y asimilados		-93.818,32	-91.520,61
Cargas sociales		-14.781,84	-14.656,88
Otros gastos de explotación	15.3	-697.678,35	-754.082,06
Servicios exteriores		-555.781,26	-623.698,27
Tributos		-141.897,09	-130.383,79
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	-378.636,50	-391.527,69
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	9, 2.1	65.918,94	63.980,88
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7 y 8	0,00	-27.416,97
Deterioros y pérdidas		0,00	5.719,74
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	-33.136,71
Otros resultados		75.382,60	18.227,22
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.899.339,01	2.098.921,37
Ingresos financieros	15.4	34.408,55	40.488,95
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros		19.808,94	21.601,52
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		14.599,61	18.887,43
Gastos financieros	15.4	-115.976,88	-80.478,08
Por deudas con terceros		-115.976,88	-80.478,08
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	9.4	242.711,33	-508.742,82
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		242.711,33	-508.742,82
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO		161.143,00	-548.731,95
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.060.482,01	1.550.189,42
Impuesto sobre beneficios	14	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.060.482,01	1.550.189,42
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.060.482,01	1.550.189,42

(*) Cifras no auditadas pero sometidas a revisión limitada

Los Estados Financieros Intermedios, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Balance intermedio, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, los Estados de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las Notas adjuntas, que consta de 23 Notas

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período del 1 de enero al 30 de junio de 2023 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO

		30/06/2023 (*)	30/06/2022 (*)
A)	RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3.060.482,01	1.550.189,42
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	0,00
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00
	Por valoración de instrumentos financieros	158.272,40	7.194,20
	1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	158.272,40	7.194,20
	Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-64.677,26	-63.980,88
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	93.595,14	-56.786,68
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.154.077,15	1.493.402,74

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones propias)	Remanente	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido									
A) SALDO, AL 1 DE ENERO 2022 (*)	11.174.900,00	0,00	30.560.532,85	3.809.120,48	-182.053,85	0,00	3.629.345,73	0,00	-251.797,00	894.603,07	49.634.651,28
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.550.189,42	-	7.194,20	-63.980,88	1.493.402,74
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	2.648,48	30.419,22	-	-	-	-	-	33.067,70
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
4. Operaciones con acc. o participaciones propias (netas)	-	-	-	2.648,48	30.419,22	-	-	-	-	-	33.067,70
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	629.345,73	-	1.882,49	-3.629.345,73	-	-	-	-2.998.117,51
B) SALDO, AL FINAL DE 30 DE JUNIO 2022 (*)	11.174.900,00	0,00	30.560.532,85	4.441.114,69	-151.634,63	1.882,49	1.550.189,42	0,00	-244.602,80	830.622,19	48.163.004,21
A) SALDO, AL 1 DE ENERO 2023 (*)	11.174.900,00	0,00	30.560.532,85	4.441.529,85	-147.991,99	5.647,37	5.615.666,58	-1.003.289,76	-208.631,80	766.834,75	51.205.197,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.060.482,01	-	158.272,40	-64.677,26	3.154.077,15
II. Operaciones con socios o propietarios	4.916.956,00	0,00	-4.916.956,00	410,16	9.569,94	0,00	-5.187.240,78	1.003.289,76	0,00	0,00	-4.173.970,92
1. Aumentos de capital	4.916.956,00	-	-4.916.956,00	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-5.187.240,78	1.003.289,76	-	-	-4.183.951,02
4. Operaciones con acc. o participaciones propias (netas)	-	-	-	410,16	9.569,94	-	-	-	-	-	9.980,10
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	428.425,80	-	457,68	-428.425,80	-	-	-	457,68
C) SALDO, AL 30 DE JUNIO 2023 (*)	16.091.856,00	0,00	25.643.576,85	4.870.365,81	-138.422,05	6.105,05	3.060.482,01	0,00	-50.359,40	702.157,49	50.185.761,76

(*) Cifras no auditadas pero sometidas a revisión limitada Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio, el Balance Intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia, el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio adjuntos y las Notas adjuntas, que consta de 23 Notas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 (Expresado en euros)

	Notas a los EEFF	30.06.23(*)	30.06.22(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.060.482,01	1.550.189,42
Ajustes al resultado		636.997,22	891.188,25
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	378.636,50	391.527,69
Correcciones valorativas por deterioro	7 y 8	0,00	0,00
Imputación de subvenciones	9.2.1	-65.918,94	-63.980,88
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		0,00	33.136,71
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros		0,00	0,00
Ingresos financieros	15.4	-34.408,55	-40.488,95
Gastos financieros	15.4	115.976,88	80.478,08
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	9.4	242.711,33	508.742,82
Otros ingresos y gastos		0,00	-18.227,22
Cambios en el capital corriente		-935.455,92	-1.004.892,74
Existencias		0,00	0,00
Deudores y otras cuentas a cobrar	9.2	293.587,68	-728.288,98
Otros activos corrientes	9	-968.828,83	512.735,40
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	185.952,09	39.601,32
Otros activos y pasivos no corrientes	9.2 y 12	-508.332,38	-891.106,00
Otros pasivos corrientes		62.165,52	62.165,52
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-86.167,88	-751.297,87
Pago de intereses	15.4	-115.976,88	-80.478,08
Cobro de dividendos		0,00	0,00
Cobro de intereses	15.4	34.408,55	40.488,95
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	14	-4.599,55	0,00
Otros pagos (cobros)		0,00	-711.308,74
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.675.855,43	685.187,06
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-1.420.976,92	0,00
Empresas de grupo y asociadas		0,00	0,00
Inmovilizado material	7	-20.976,92	0,00
Inversiones inmobiliarias	8	-1.400.000,00	0,00
Otros activos financieros	9	0,00	0,00
Cobros por desinversiones		-157.154,72	-144.577,29
Inmovilizado material	7	0,00	-139.000,00
Otros activos financieros	9	-157.154,72	-5.577,29
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.578.131,64	-144.577,29
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		9.569,94	30.419,22
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	9.569,94	30.419,22
Amortización de instrumentos de patrimonio	11	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.2.1	0,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.036.811,26	484.621,46
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	12	5.525,13	1.567.582,68
Otras deudas		1.744.974,07	1.550.286,80
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	-713.687,94	-2.633.248,02
Otras deudas		0,00	0,00
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-3.392.531,23	-1.169.450,59
Dividendos	11.5	-3.392.531,23	-1.169.450,59
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-2.346.150,03	-654.409,91
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-1.248.426,24	-113.800,14
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	9.5	2.414.672,75	735.185,59
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9.5	1.166.246,51	621.385,45

(*) Cifras no auditadas (pero sometidas a revisión limitada)

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo intermedio, el Balance intermedio, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedia, adjuntos y las Notas adjuntas, todos ellos que consta de 23 Notas

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como TAXDIR, S.A. mediante escritura otorgada el 19 de diciembre de 1947 ante el Notario Riera Aisa, causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3558, folio 112, hoja M-60059. Igualmente figura inscrita en el censo de entidades jurídicas del Ministerio de Hacienda con el código de identificación fiscal A-08077976.

En fecha 12 de septiembre del 2017 los socios en Junta General acordaron el cambio de denominación social de TAXDIR, S.A. a TAXDIR SOCIMI, S.A., adoptando la denominación de SOCIMI, la modificación de los estatutos para adaptar el objeto social y la aplicación del Régimen Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8, apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMIS. Se eleva a público el 22 de septiembre del 2017.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

Con fecha 28 de diciembre del 2017, se elevan a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 21 de noviembre del 2017, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo anteriormente TAXDIR SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Zurbano 83, 1º y tiene duración indefinida.

La actividad de la sociedad es el arrendamiento de Inmuebles.

Constituye su objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
- d) 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.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, 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 normativa aplicable en cada momento.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en las notas de los Estados Financieros Intermedios están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

Operaciones societarias

Con fecha 15 de enero del 2018 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de las sociedades LANCEROS SOCIMI, S.A. y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., como sociedades absorbidas siendo TAXDIR SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 21 de noviembre del 2017.

Como consecuencia de la fusión, LANCEROS SOCIMI, S.A y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., se extinguen y fueron absorbidas por TAXDIR SOCIMI, S.A., ahora HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A., que adquirió en bloque a título universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedades absorbidas de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al 21 de noviembre del 2017, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuanto derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley.

Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 30/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

La fusión tiene efectos contables desde el 21 de noviembre del 2017, disponiendo la Sociedad de un listado detallado de cada uno de los bienes recibidos en la mencionada fusión con indicación expresa de su fecha de adquisición.

La Sociedad ejerció la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

En fecha 14 de diciembre de 2018 la sociedad se incorporó a negociación al BME Growth de BME MTF Equity (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil)

A este efecto, designó como asesor registrado para revisar que la Sociedad cumpliera con los requisitos para su incorporación al MAB así como para asesorarle en el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden como participante del mercado a Renta 4 Corporate, S.A.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas de los estados financieros intermedios con respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información: (véase nota 21). Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 "Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación" y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).
- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Los Estados Financieros Intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas de los Estados Financieros Intermedios.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2. IMAGEN FIEL

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, así como de los flujos de efectivo. Estos Estados Financieros Intermedios, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado los Estados Financieros Intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de los Estados Financieros Intermedios requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros intermedios:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 3.7).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.2, 5.3, 7 y 8).
- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (Nota 12).
- Valoración por la situación de la pandemia por COVID-19 (nota 3.7)

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, de forma prospectiva.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 30 de junio de 2023, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de los activos inmobiliarios. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de los activos inmobiliarios en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual, así como en algunos casos a través del método de comparación (Nota 5.2 y 5.3).

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El Consejo de Administración de la Sociedad, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo a 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.

Por su parte, de acuerdo con la legislación mercantil la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las cuentas 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022. Este hecho debe tenerse en cuenta a efectos de comparación de la información para cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios adjuntos.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No se han producido cambios en criterios contables durante el periodo correspondiente del 01 de enero al 30 de junio de 2023.

3.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 30 de junio de 2023 la sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON QUINCE CENTIMOS (4.836.319,15.-€), por lo que el pasivo corriente se financia automáticamente con el activo corriente. En consecuencia, el Consejo de Administración de la sociedad no considera la existencia de incertidumbres que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estos Estados Financieros Intermedios bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

Debido a la situación de crisis sanitaria provocada por el Covid-19, la Sociedad llegó a acuerdos con los operadores para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020 y primer trimestre de 2021, que eventualmente se compensarán con un incremento de la renta variable en ejercicios sucesivos. Desde el periodo del 01 de enero al 30 de junio de 2022 se reestablecieron el 100% de las rentas fijas. Si bien, a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Sociedad no tiene elementos de juicio para estimar ni el plazo ni la cuantía de la eventual compensación de la pérdida de ingresos en el ejercicio 2020 y 2021 con el aumento que se pudiera producir por el incremento pactado en los acuerdos alcanzados de la renta variable para los ejercicios futuros.

En función de la evaluación efectuada con la información disponible a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios, no se estima en cuestión ni la continuidad del negocio ni el funcionamiento de la empresa.

3.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

4. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

La aplicación del resultado del ejercicio 2022 fue la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.615.666,58
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	5.615.666,58
APLICACIÓN A	Ejercicio 2022
Dividendos	5.187.240,78
Reserva Legal	428.425,80
Reserva Voluntaria	-
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	5.615.666,58

Limitación para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

A 30 de junio de 2023 la sociedad no tenía la reserva legal totalmente dotada.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo 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 en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

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

5. 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1 INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las reversiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los inmovilizados materiales y se explican posteriormente.

A 30 de junio de 2023 no se han reconocido deterioros que afecten al inmovilizado intangible.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se distribuye linealmente en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años
Fondo de comercio	10

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en una combinación de negocios se valora, en la fecha de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas. Se realizan las pruebas de deterioro de valor del fondo de comercio anualmente, o con más frecuencia si los acontecimientos o cambios de las circunstancias indican que el valor en libros pueda haberse deteriorado.

Con el propósito de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, entre cada una de las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo de la empresa, sobre los que se espere que recaigan los beneficios de las sinergias de la combinación de negocios. La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de dicha unidad generadora de efectivo y, en caso de que éste sea inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida irreversible por deterioro en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio.

5.2 INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

El precio de adquisición incluye, en su caso:

1. El efecto de la actualización de balances efectuada en el ejercicio 1996 según lo dispuesto en el Real Decreto Ley 7/1997 y desarrollado en el Real Decreto 2.607/1996, en base al que, la Sociedad procedió a actualizar sus inmovilizados materiales.
2. Los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.
3. La estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

Elementos	Años vida útil
Construcciones	25-50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6,25
Otro inmovilizado	5

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

5.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

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

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida util
Construcciones	25-50

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 8).

Deterioro del valor de inmovilizado material (terrenos y construcciones), inversiones inmobiliarias y el derecho de superficie.

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al valor contable. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (SAVILLS AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en el año 2021 y efectiva desde 31 de enero de 2022 “RICS Valuation-Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2022) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación: “El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción”.

5.4 ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad, no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 30 de junio de 2023.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

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

5.5 ACTIVOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

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

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

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

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

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

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Valoración inicial:

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

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

Valoración posterior:

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Deterioro del valor:

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Valoración inicial:

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

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior:

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, de acuerdo con la norma relativa a esta última, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable de un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Valoración inicial:

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

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior:

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Deterioro del valor:

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

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Con carácter general, el método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se podrá utilizar en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

5.6 PASIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Clasificación y valoración

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

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

La sociedad sólo posee pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos a coste amortizado:

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

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

Valoración inicial:

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

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

Valoración posterior:

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

5.7 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

5.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio como provisiones cuando la sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las Notas de los Estados Financieros Intermedios, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

5.9 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen 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 opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley 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 accionistas 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 efectuará desde el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 12 de septiembre de 2017 la Sociedad adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2017. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2021 la Ley 11/2009. Tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al período de reinversión del art.6.1 b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021.

5.10 INGRESOS Y GASTOS

Una empresa reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa seguirá un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Ingresos por arrendamiento

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

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

En el ejercicio 2021, la sociedad, a raíz de la situación de crisis provocada por el Covid-19, procedió a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para la concesión de incentivos consistentes en la reducción de las rentas arrendaticias de carácter fijo.

En el ejercicio 2022, se recuperó el 100% de las rentas fijas y la sociedad empezó a recuperar dichos incentivos que concedió a los arrendatarios en los ejercicios 2021 y 2020 a través del incremento de las rentas variables.

5.11 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

5.12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

5.13 PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

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

5.14 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad se presentan en euros. La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda distinta al euro.

5.15 INFORMACIÓN SEGMENTADA

En las presentes Notas de los Estados Financieros Intermedios se presenta información segmentada por mercado geográfico.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

5.16 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios 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.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como “Efectivo y otros medios líquidos equivalentes” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

6. INMOVILIZADO INTAGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2023	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 30.06.2023
Coste:					
Fondo de comercio	2.916.717,09	-	-	-	2.916.717,09
Total Coste:	2.916.717,09	-	-	-	2.916.717,09
Amortización:					
Fondo de comercio	-1.482.664,57	-145.835,86	-	-	-1.628.500,43
Total Amortización:	-1.482.664,57	-145.835,86	-	-	-1.628.500,43
Valor neto contable	1.434.052,52	-145.835,86	-	-	1.288.216,66

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2022	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2022
Coste:					
Fondo de comercio	2.916.717,09	-	-	-	2.916.717,09
Total Coste:	2.916.717,09	-	-	-	2.916.717,09
Amortización:					
Fondo de comercio	-1.190.992,85	-291.671,72	-	-	-1.482.664,57
Total Amortización:	-1.190.992,85	-291.671,72	-	-	-1.482.664,57
Valor neto contable	1.725.724,24	-291.671,72	-	-	1.434.052,52

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Otra información

El Fondo de comercio surgió en el ejercicio 2017 como consecuencia de la fusión por absorción de las sociedades Lanceros, SOCIMI, S.A. y Fomento Inmobiliario Rústico y Urbano, SOCIMI, S.A. (sociedades absorbidas) que fue llevada a cabo por la propia sociedad, Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. (absorbente), (Nota 1). Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 21 de noviembre del 2017.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Sociedad, las previsiones de los flujos de caja atribuibles a las unidades generadoras de efectivo o grupos de ellas a los que se encuentra asignado el fondo de comercio permiten recuperar su valor neto registrado a 30 de junio de 2023. En consecuencia, no se ha realizado ninguna corrección valorativa.

El fondo de comercio se amortiza en un plazo sistemático de 10 años desde su alta.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2023	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 30.06.2023
Coste					
Terrenos y Construcciones	2.605.520,27	12.203,97	-	-	2.617.724,24
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	298.767,55	8.772,95	-	-	307.540,50
Total Coste:	2.904.287,82	20.976,92	-	0,00	2.925.264,7
Amortización					
Terrenos y Construcciones	-343.096,56	-2.957,61	0,00	0,00	-346.054,17
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-106.769,66	-15.934,16	0,00	0,00	-122.703,82
Total Amortización:	-449.866,22	-18.891,77	0,00	0,00	-468.757,99
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-291.994,56	-	0,00	0,00	-291.994,56
Construcciones	-13.953,66	-	0,00	0,00	-13.953,66
Total Deterioro de Valor:	-305.948,22	0,00	0,00	0,00	-305.948,22
Valor neto contable	2.148.473,38	-2.085,15	0,00	0,00	2.150.558,5

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Las altas del inmovilizado material, durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2023, de terrenos y construcciones, corresponden a dos facturas del edificio Casa Rosas.

Las relativas a instalaciones técnicas y otro inmovilizado material, es de una factura por 3.015,56 euros de instalaciones oficina Cedaceros y otra factura de 5.757,39 euros de equipos proceso información.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2022
Coste					
Terrenos y Construcciones	5.057.756,33	3.780,00	-2.456.016,06	0,00	2.605.520,27
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	318.322,59	722,80	-20.277,84	0,00	298.767,55
Total Coste:	5.376.078,92	4.502,80	-2.476.293,90	0,00	2.904.287,82
Amortización					
Construcciones	-1.028.699,72	-14.170,25	699.773,41	0,00	-343.096,56
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-95.075,74	-31.971,78	20.277,86	0,00	-106.769,66
Total Amortización:	-1.123.775,46	-46.142,03	720.051,27	0,00	-449.866,22
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-484.595,90	0,00	192.601,34	0,00	-291.994,56
Construcciones	-611.360,10	0,00	597.406,44	0,00	-13.953,66
Total Deterioro de Valor:	-1.095.956,00	0,00	790.007,78	0,00	-305.948,22
Valor neto contable	3.156.347,46	-41.639,23	-966.234,85	0,00	2.148.473,38

Los movimientos más relevantes del inmovilizado material durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, se corresponden a:

- En el ejercicio 2022 la sociedad ha revertido parte de los deterioros registrados en ejercicios anteriores en el inmovilizado material teniendo en cuenta tanto el importe recuperable de los inmuebles vendidos así como el informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2022 elaborado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.
- Venta del piso 3º B del edificio sito en Rosas (Gerona), calle Juan Badosa, 28, en mayo 2022, por importe de CIENTO NUEVE MIL EUROS (109.000,00.-€), siendo su valor neto contable de CIENTO DIECISIETE MIL EUROS CIENTO NUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (117.109,33.-€). Dicha venta supuso una pérdida de OCHO MIL CIENTO NUEVE EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (8.109,33.-€).

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

- Venta del piso 2ª del edificio sito en Rosas (Gerona), calle Juan Badosa, 28, en mayo 2022 por importe de OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS (84.000,00.-€), siendo su valor neto contable de CIENTO NUEVE MIL VEINTISIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (109.027,38.-€). Dicha venta ha supuesto una pérdida de VEINTICINCO MIL VEINTISIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (25.027,38.-€). La venta de este inmueble se ha realizado a plazos y con sujeción al cumplimiento de una condición resolutoria. Dicha condición está sujeta al cumplimiento del pago de cada mensualidad, siendo la última a fecha 01 de junio de 2023, momento en el que el comprador deberá haber pagado la totalidad del importe acordado para el cumplimiento de la citada condición.
- Venta terrenos de La Carolina (Jaén), en octubre 2022, por importe de OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS (83.564,74.-€). Dicha venta ha producido un beneficio de TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTISIETE CENTIMOS (31.733,27.-€).
- Venta del Hotel Allioli, casa 63 y parcelas en Castelló de Ampurias (Gerona). La venta, realizada en noviembre de 2022, fue por un total de UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (1.949.500,00.-€), produciendo un beneficio de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS (432.225,53.-€).

Otra información

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen elementos totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los hoteles Zurbano I y II, Balboa y el local de la calle Cedaceros de Madrid, son garantía de pasivo de la sociedad.

El análisis del deterioro de los activos materiales, se ha realizado en base a las hipótesis descritas en la nota "Otra Información" de la nota 8.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 30.06.2023
Coste					
Terrenos	34.402.147,06	1.091.224,00	0,00	-	35.493.371,06
Construcciones	21.825.893,69	308.776,00	0,00	-	22.134.669,69
Total Coste:	56.228.040,75	1.400.000,00	0,00	0,00	57.628.040,75
Amortización					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-3.253.537,98	-213.908,87	0,00	0,00	-3.467.446,85
Total Amortización:	-3.253.537,98	-213.908,87	0,00	0,00	-3.467.446,85
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	-	0,00
Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deterioro de Valor:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor neto contable	52.974.502,77	1.186.091,13	0,00	0,00	54.160.593,90

En febrero de 2023, la sociedad adquirió la oficina 6º B del edificio de la calle Cedaceros, 11, junto con las dos plazas de garaje números 53 y 83. Con dicha compra, la sociedad consigue ser propietaria de toda la planta sexta, alquilada a los mismos inquilinos que la oficina del 6º A.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2022
Coste					
Terrenos	34.432.175,45	0,00	-30.028,39	0,00	34.402.147,06
Construcciones	21.828.925,30	0,00	-3.031,61	0,00	21.825.893,69
Total Coste:	56.261.100,75	0,00	-33.060,00	0,00	56.228.040,75
Amortización					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-2.817.906,21	-435.631,77	0,00	0,00	-3.253.537,98
Total Amortización:	-2.817.906,21	-435.631,77	0,00	0,00	-3.253.537,98
Deterioro de valor					
Terrenos y bienes naturales	-16.360,52	0,00	16.360,52	0,00	0,00
Construcciones	-5.627,92	0,00	5.627,92	0,00	0,00
Total Deterioro de Valor:	-21.988,44	0,00	21.988,44	0,00	0,00
Valor neto contable	53.421.206,10	-435.631,77	-11.071,56	0,00	52.974.502,77

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

En febrero de 2022, la Hacienda de la Comunidad de Madrid, devolvió la bonificación del 95% correspondiente al impuesto de transmisiones patrimoniales y AJD, que a pesar de adquirir los inmuebles para alquilarlos se pagó indebidamente. El importe contabilizado en bajas de terrenos y construcciones por importe de 33.060,00.-€, corresponde a este concepto de los pisos de la calle Lope de Vega de Madrid.

Al 30 de junio de 2023 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con los siguientes activos:

Nombre	Lugar	Finalidad	VNC 30.06.2023
HOTEL ZURBANO I	Madrid	Arrendamiento	623.292,72
HOTEL ZURBANO II	Madrid	Arrendamiento	18.495.567,52
HOTEL BALBOA	Madrid	Arrendamiento	18.902.966,19
HOTEL ALCORCON	Madrid	Arrendamiento	5.707.344,16
HOTEL VALLADOLID	Valladolid	Arrendamiento	3.565.474,86
HOTEL EL CIERVO	Zaragoza	Arrendamiento	102.531,80
LOCAL C/ COLOMBIA	Madrid	Arrendamiento	2.120.829,22
APARTAMENTO 307	Madrid	Arrendamiento	455.990,20
APARTAMENTO 309	Madrid	Arrendamiento	441.229,81
OFICINA CEDACEROS, 6º A	Madrid	Arrendamiento	1.389.649,46
OFICINA CEDACEROS, 6º B	Madrid	Arrendamiento	1.278.060,37
GRAJE CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	486.293,11
LOPE DE VEGA 2º D	Madrid	Arrendamiento	299.362,06
LOPE DE VEGA 3º D	Madrid	Arrendamiento	292.002,42
TOTAL	-	-	54.160.593,90

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone la Sociedad a 30 de junio de 2023 a su valor contable neto y bruto contable es el siguiente:

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	VNC 30.06.2023
HOTELES	6	50.737.037,62	-3.339.860,37	47.397.177,25
LOCALES (1A, 1B, 2, Garaje)	4	2.185.000,00	-64.170,78	2.120.829,22
APARTAMENTOS (307 y 309, Lope de Vega, 2D y 3D)	4	1.519.644,85	-31.060,36	1.488.584,49
OFICINA CEDACEROS (Oficina y garaje)	3	3.186.358,28	-32.355,34	3.154.002,94
TOTAL	17	57.628.040,75	-3.467.186,59	54.160.593,90

El detalle de los activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 30 de junio de 2023, es el siguiente:

Localización	VBC 30.06.2023
Madrid	53.153.647,99
Valladolid	3.900.000,00
Zaragoza	574.392,76
TOTAL	57.628.040,75

Otra información

A 30 de junio de 2023, no se han registrado ni revertido deterioros adicionales.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.:

A 31 de diciembre de 2022, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de los activos inmobiliarios es de CIENTO VEINTIUN MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (121.144.000,00 euros). Este valor razonable incluye tanto activos del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias, así como el derecho de superficie que se refleja en la partida de "Deudores comerciales no corrientes" del balance intermedio.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.
- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos, es de CIENTO VEINTIUN MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (121.144.000,00.-€ sin IVA.).
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales (2021) ("el Libro Rojo").
- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumplió con los requisitos del Libro Rojo.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

8.1. ARRENDAMIENTOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración que va desde unos meses, como en el caso de los apartamentos de la compañía, hasta 40 años en el caso de los contratos de duración más larga y que corresponden a algunos de los hoteles de la sociedad.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS (3.940.952,48 euros) en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 (3.295.917,48 euros en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022).

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, se muestra a continuación:

	M2 Superficie Bruta Alquilable	
	Superficie S/R	Superficie B/R
Hotel Zurbano I y II	10.589,00	3.297,00
Hotel Balboa	4.619,00	815,00
Hotel Alcorcón	3.976,00	1.563,00
Hotel Valladolid	3.010,00	2.784,00
Hotel El Ciervo y E.S.	56.513,00	-
Locales Comerciales C/Colombia	610,00	72,00
Garaje y Trastero C/ Colombia	4,60	711,50
Apartamento 307	83,00	-
Apartamento 309	83,00	-
Oficina Cedaceros	535,84	160,37
Apartamento C/Lope de Vega 2D	83,98	0,00
Apartamento C/ Lope de Vega 3D	78,00	0,00

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30 de junio de 2023 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. De otra parte, en esta estimación no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	30/06/2023
Hasta un año	5.179.399,38
Entre uno y cinco años	17.695.091,13
Más de cinco años	100.620,00
TOTAL	22.975.110,51

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 (a excepción de inversiones en empresas del grupo que se muestran en la nota 10).

Activos financieros no corrientes:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado (Nota 9.2)	-	-	3.928.863,23	4.221.671,82	3.928.863,23	4.221.671,82
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto (Nota 9.3):	985.605,40	827.333,00	-	-	985.605,40	827.333,00
TOTAL	985.605,40	827.333,00	3.928.863,23	4.221.671,82	4.914.468,63	5.049.004,82

Activos financieros a corto plazo:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 9.4)	6.643.621,49	5.703.060,42	-	-	6.643.621,49	5.703.060,42
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.5)	-	-	1.166.246,51	2.414.672,75	1.166.246,51	2.414.672,75
Activos financieros a coste amortizado (Nota 9.2)	-	-	924.915,07	1.197.530,53	924.915,07	1.197.530,53
TOTAL	6.643.621,49	5.703.060,42	2.091.161,58	3.612.203,28	8.734.783,07	9.315.263,70

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

9.2 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente, en euros:

	30/06/2023		31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Anticipos a proveedores	-	-	-	-
réditos a terceros	-	58.604,75	-	30.336,99
Personal	-	-	-	-
Fondo de garantía (nota 9.2.1)	2.688.452,53	-	2.620.443,85	-
Fianzas y depósitos	567.823,02	-	567.823,02	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	851.408,54	-	1.152.774,43
Deudores varios	-	14.901,78	-	14.419,11
Derecho de superficie (nota 9.2.1)	672.587,68	-	1.033.404,95	-
TOTAL	3.928.863,23	924.915,07	4.221.671,82	1.197.530,53

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad, el único deterioro registrado en los activos financieros a coste amortizado, asciende a TRESCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS (340.385,24 euros) de Créditos a corto plazo que se menciona en el párrafo siguiente.

Los créditos a terceros, corresponde a un crédito concedido a una persona física cuyo importe pendiente es de 370.722,23 euros, y cuyo deterioro asciende a 340.385,24 euros, la diferencia hasta 58.604,75 euros, también es a persona física.

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias, cuyo vencimiento o renovación está sujeta a dichos contratos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

9.2.1. Operación Derecho de superficie

En 2018 la sociedad llevó a cabo una operación por la cual adquirió un derecho de superficie sobre un edificio de viviendas de VPO ubicado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), estando actualmente esta propiedad arrendada a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Dicho derecho de superficie se reconoció en el inicio por 3.774.437,59 euros en la partida de "Deudores comerciales no corrientes". A 30 de junio de 2023 su valor bruto asciende a 672.587,68 euros. Dicho activo ha sido incluido en la valoración realizada por el experto independiente que se describe en la nota 8.

A raíz de esta operación, la sociedad se subrogó en el préstamo hipotecario que existía por importe de 4.393.454,98 euros y cuya cuantía a 30 de junio de 2023 asciende a un total 3.101.092,80 euros (3.237.369,76 euros a 31 de diciembre de 2022). De otra parte, esta operación ha llevado asociado la adquisición del fondo de reserva que se tenía constituido por la cedente del derecho de superficie y pignorado en garantía del préstamo hipotecario por un importe inicial de 2.031.035,29 euros y cuyo importe a 30 de junio de 2023 asciende a 2.688.452,53 euros (2.620.443,85 euros a 31 de diciembre de 2022), así como el reconocimiento de una subvención por importe de 1.339.884,30 euros, cuyo saldo a 30 de junio de 2023 asciende a 702.157,49 euros (766.834,75 euros a 31 de diciembre de 2022) en concepto de bonificación del préstamo hipotecario correspondiente a una reducción de la cuantía de las cuotas de éste del 40%. A 30 de junio de 2023 la sociedad ha imputado a la cuenta de resultados un importe de 65.918,94 euros (127.768,32 euros a 31 de diciembre de 2022).

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

9.3 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO

Durante los primeros seis meses de 2023, la Sociedad no ha adquirido nuevas acciones de la Sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.,. El valor razonable a 30 de junio de 2023 es de 985.605,40 euros, habiendo reconocido a 30 de junio de 2023 un importe de 158.272,40 euros en el patrimonio neto como consecuencia de ajustes por cambios de valor razonable. Dicha sociedad, cotiza en el BME Growth de BME MTF Equity. El porcentaje de participación es de un 0,88%.

9.4 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PYG

Dentro de este epígrafe se incluye en el corto plazo, principalmente inversiones en diferentes fondos de inversión y otros productos financieros, cuya valoración a 30 de junio de 2023 es a valor razonable. El efecto de dicha valoración en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2023 ha ascendido a 242.711,33 euros (-508.742,82 euros a 30 de junio de 2022).

9.5 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El efectivo y otros activos líquidos se desglosan según el siguiente detalle:

Euros	30/06/2023	31/12/2022
Caja	1.238,77	1.655,88
Cuentas corrientes a la vista	1.165.007,74	2.413.016,87
TOTAL	1.166.246,51	2.414.672,75

9.6 OTRA INFORMACION

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 30 de junio de 2023, son los que se muestran a continuación:

	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	Más de 5 años
Fondo de Garantía	2.688.452,53	-	-	-	-
Fianzas y Depósitos	30.544,72	7.100,00	-	-	530.178,30
Derecho de Superficie	672.587,68	-	-	-	-
TOTAL	3.391.584,93	7.100,00			530.178,30

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2022, son los que se muestran a continuación:

	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años
Fondo de Garantía	2.620.443,85	-	-	-	-
Fianzas y Depósitos	36.166,00	-	-	-	531.657,02
Derecho de Superficie	1.033.404,95	-	-	-	-
TOTAL	3.690.014,80	-	-	-	531.657,02

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

10. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas” al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Categorías	31/12/2022	Adiciones	30/06/2023
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	547.092,07	-	547.092,07
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	564.048,48	-	564.048,48
Deterioro	-16.956,41	-	-16.956,41
TOTAL	547.092,07	-	547.092,07

La Sociedad posee el 20,67% de la participación en Rústicas de Rosas, S.A.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. En base a lo anterior, la Sociedad mantiene el deterioro a 30 de junio de 2023 de 16.956,41 euros, contabilizados al 31 de diciembre de 2018.

Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el importe recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre los activos inmobiliarios de las sociedades dependientes.

La sociedad Rústicas de las Rosas, S.A. no ha sido auditada ni cotiza en Bolsa.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Denominación	Actividad	Participación	Patrimonio neto 30/06/2023	Valor de la inversión
Rústicas las Rosas, S.A.	Actividades de promoción, y alquiler	20,67	1.985.140,21	547.092,07

11. FONDOS PROPIOS

11.1. CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
31/12/2022	Nominativas	11.174.900	1,00	11.174.900,00
30/06/2023	Nominativas	11.174.900	1,44	16.091.856,00

En Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de 20/06/23 se aprobó, por unanimidad de los presentes y representados, ampliar el capital social hasta la cifra máxima de 5.000.000,00 euros, mediante el aumento del valor nominal de las acciones existentes con cargo a prima de emisión.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

En la Reunión del Consejo de Administración del 30 de junio de 2023, se aprobó ejecutar dicha ampliación de capital en la cifra de 4.916.956,00 euros, mediante el aumento del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,44 euros, hasta los 1,44 euros con cargo a prima de emisión en base al balance cerrado a 31 de diciembre de 2022 que causó la inscripción 34ª en la hoja de la sociedad abierta en el Registro Mercantil de Madrid.

Los movimientos del capital social a 30 de junio de 2023 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2023	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 30.06.2023
Capital	11.174.900,00	4.916.956,00	0,00	16.091.856,00

En junio de 2023 se ha ampliado el capital en 4.916.956,00 euros, manteniéndose el número de acciones y pasando su nominal a 1,44 euros/acción.

Los movimientos del capital social a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2022	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 31.12.2022
Capital	11.174.900,00	0,00	0,00	11.174.900,00

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, no existen personas jurídicas con un porcentaje de participación superior al 10%.

No existen contratos con accionistas distintos a los descritos en los presentes Estados Financieros Intermedios.

Las acciones de la Sociedad, están admitidas a cotización oficial en el BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. A 30 de junio de 2023, el valor de cotización era de 5,65 euros por acción.

11.2. PRIMA DE EMISIÓN

En junio de 2023 ha habido una ampliación de capital con cargo a la cuenta de prima de emisión. El saldo de dicha cuenta a 30 de junio de 2023 es de 25.643.576,85 euros (30.560.532,85 euros a 31 de diciembre de 2022). Esta prima de emisión surgió principalmente como consecuencia de la fusión que tuvo lugar en noviembre de 2017, explicada en la Nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios.

11.3. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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 estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de junio de 2023 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida en la Sociedad.

11.4 GESTION DEL CAPITAL

La Sociedad se financia, con fondos recibidos de entidades financieras.

La Sociedad, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios derivados de las rentas procedentes de arrendamientos en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (Ver nota 2).

La Sociedad controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento con entidades financieras. Este ratio es calculado por la Sociedad como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalente. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	30/06/2023	31/12/2022
Total endeudamiento con entidades de crédito	8.486.929,68	9.195.730,00
Efectivo y otros medios equivalentes	1.166.246,51	2.414.672,75
Deuda neta	7.320.683,17	6.781.057,25
Patrimonio neto	50.185.761,76	51.205.197,85
Total capital empleado	50.185.761,76	51.205.197,85
Ratio de endeudamiento	14,59%	13,24%

11.5 DIVIDENDOS

Tal como se menciona en la nota 4 de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera:

DIVIDENDOS	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta repartido el 10 de marzo de 2023	925.397,95	27.02.2023	10.03.2023
Dividendo a cuenta repartido el 9 de junio de 2023	1.081.571,72	28.03.2023	09.06.2023
Resto dividendo repartido el 30 de junio de 2023	12.472,48	20.06.2023	30.06.2023
Resto dividendo repartido el 30 de junio de 2023	2.164.051,19	20.06.2023	30.06.2023
Total dividendo con cargo al resultado de 2022	4.183.493,34		

En diciembre de 2022, se repartió un dividendo por importe de 1.003.289,76 euros que junto con los anteriores totalizan el total de dividendos distribuidos con cargo al resultado del ejercicio 2022 (Nota 4).

Durante el período de 6 meses entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, previo a la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2022, se aprobaron por parte del Consejo de Administración dos dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 925.397,95 euros y 1.081.571,72 euros. Los Estados provisionales formulados por el Consejo de Administración que ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguientes:

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

ESTADO PREVISIONAL DE TESORERIA (En euros)

Tesorería disponible al 01 de enero de 2023	7.372.647,57
Previsión de cobros desde el 01 de enero hasta el 10 de marzo del 2023:	
- Operaciones de explotación	1.281.188,97
- Venta inmueble	
Previsión de pagos desde el 01 de enero hasta el 10 de marzo del 2023:	
- Operaciones de explotación	-392.000,00
- Liquidaciones IVA e IRPF	-501.787,05
- Operaciones de inversión	
Previsión de liquidez al 10 de marzo del 2023, antes del pago del dividendo a cuenta	7.760.049,49
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-749.514,87</u>
Previsión de liquidez al 10 de marzo de 2023, después del dividendo a cuenta	7.010.534,62
Previsión de cobros desde el 11 de marzo hasta el 31 de diciembre del 2023	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	5.898.812,00
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de marzo hasta el 31 de diciembre del 2023	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-1.828.628,24
- Operaciones no corrientes	<u>-3.000.000,00</u>
Previsión liquidez a 31 de diciembre del 2023	8.080.718,38

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El 20 de junio de 2023 se celebró la Junta General de accionistas y se aprobó repartir un dividendo complementario por importe bruto unitario (euros/acción) de 0,1952 euros. La forma de cobro por parte de los accionistas beneficiarios, se deja a su elección, pudiendo cobrarlo en efectivo o en especie mediante entrega de pagarés.

11.6 ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 30 de junio de 2023, es de 24.676 con un valor nominal de 1,44 euros, siendo el precio medio de adquisición de 5,61 euros. La sociedad mantiene estas acciones en autocartera a disposición del proveedor de liquidez para, en cumplimiento de la normativa del BME Growth de BME MTF Equity, hacer frente a operaciones que no tengan contrapartida en el mercado.

A 31 de diciembre de 2022 el número de acciones propias en poder de la sociedad era de 26.382 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 5,61 euros.

12. PASIVOS FINANCIEROS

12.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Pasivos financieros no corrientes:

	30/06/2023		31/12/2022	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros a coste amortizado	7.085.970,77	734.895,58	7.769.980,65	744.195,58
Total	7.085.970,77	734.895,58	7.769.980,65	744.195,58

Pasivos financieros corrientes:

	30/06/2023		31/12/2022	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Pasivos financieros a coste amortizado	1.402.317,32	1.857.573,91	1.426.470,25	119.562,92
Total	1.402.317,32	1.857.573,91	1.426.470,25	119.562,92

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

12.2 DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	1.400.958,91	7.085.970,77	8.486.929,68
Pólizas de crédito	-	-	-
Líneas de crédito	-	-	-
Otras deudas	1.358,41		1.358,41
Total	1.402.317,32	7.085.970,77	8.488.288,09

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	1.425.749,35	7.769.980,65	9.195.730,00
Pólizas de crédito	-	-	-
Líneas de crédito	-	-	-
Otras deudas	720,90		720,90
Total	1.426.470,25	7.769.980,65	9.196.450,90

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 30 de junio de 2023 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1	868.832,83	260.590,87	HOTEL BALBOA	Tipo Fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	2.509.788,83	817.547,20	HOTEL ZURBANO II	Tipo Fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	2.842.571,25	258.521,55	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor+Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	864.777,86	64.299,29	OFICINA CEDACEROS	Tipo Fijo al 1,75%	26/06/2019	26/06/2034
TOTAL	7.085.970,77	1.400.958,91				

Durante el periodo de 6 meses correspondiente al periodo de 1 de enero al 30 de junio de 2023 y en el ejercicio 2022, no se han producido impagos de principal ni de intereses.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1	999.518,92	259.032,82	HOTEL BALBOA	Tipo Fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	2.919.737,10	812.862,04	HOTEL ZURBANO II	Tipo Fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	2.960.114,63	277.255,13	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor+Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	890.610,00	76.599,36	OFICINA CEDACEROS	Tipo Fijo al 1,75%	26/06/2019	26/06/2034
TOTAL	7.769.980,65	1.425.749,35				

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2023 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	Más de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	1.400.958,91	1.448.514,02	1.457.548,68	1.479.962,38	441.422,33	2.258.523,36	8.486.929,68
LINEAS DE CREDITO	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS DEUDAS	1.358,41	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.402.317,32	1.448.514,02	1.457.548,68	1.479.962,38	441.422,33	2.258.523,36	8.488.288,09

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Más de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	1.425.749,35	1.443.361,56	1.461.194,45	1.479.250,75	1.002.509,11	2.383.664,78	9.195.730,00
LINEAS DE CREDITO	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS DEUDAS	720,90	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.426.470,25	1.443.361,56	1.461.194,45	1.479.250,75	1.002.509,11	2.383.664,78	9.195.730,00

Líneas de crédito

La sociedad a 30 de junio de 2023, no dispone de póliza de crédito alguna.

12.3 OTROS

El detalle de otros pasivos financieros a 30 de junio de 2023, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	734.895,58	-
Proveedores	-	1.021,63
Acreeedores varios	-	71.223,84
Anticipo de clientes	-	18.756,70
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)	-	-
Otras deudas	-	1.766.571,74
TOTAL	734.895,58	1.857.573,91

En el importe de otras deudas se recoge por UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS (1.752.881,46.-€), el importe que está pendiente de pago a 30 de junio de 2023 del dividendo distribuido con cargo al resultado del ejercicio 2022 y aprobado el 20 de junio de 2023 (ver Nota 11.5).

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	744.195,58	-
Proveedores	-	2.223,84
Acreedores varios	-	86.136,15
Anticipo de clientes	-	18.905,26
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)	-	-
Otras deudas	-	12.297,67
TOTAL	744.195,58	119.562,92

13. SITUACION FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
No Corriente	570.133,57	10.460.754,40
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	570.133,57	-
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	10.460.754,40
Corriente	134.870,42	711.277,59
HP, acreedora por ISS	-	4.560,88
HP, retenciones y pagos a cuenta	2.846,44	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	-	78.761,99
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	132.023,98	-
HP, acreedora por retenciones practicadas	-	624.993,92
Organismos de la Seguridad Social	-	2.960,80
TOTAL	705.003,99	11.172.031,99

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

	Activo	Pasivo
No Corriente	639.259,93	10.460.754,40
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	639.259,93	-
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	10.460.754,40
Corriente	127.574,88	509.062,42
HP, acreedora por ISS	-	4.560,88
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	-	297.842,54
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	127.574,88	-
HP, acreedora por retenciones practicadas	-	203.944,51
Organismos de la Seguridad Social	-	2.714,49
TOTAL	766.834,81	10.969.816,82

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

14. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 30 de junio de 2023 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

30/06/2023	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	-	3.060.482,01
Efecto impositivo (*)	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	3.060.482,01
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	3.060.482,01
Base imponible fiscal al 0%	-	-	3.060.482,01
Base imponible fiscal al 25%	-	-	-

Al 30 de junio de 2023 la sociedad no mantiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar.

A 30 de junio de 2023 la sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos de los últimos cuatro ejercicios o en su caso desde la fecha de constitución. 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 en las presentes Estados Financieros Intermedios.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida referente a las "Exigencias Informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, es detallada en la nota 21 de los presentes Estados Financieros Intermedios adjuntos.

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

A este respecto, a 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto de sociedades ya que todo el beneficio obtenido en el ejercicio 2022 al que resulta de aplicación el tipo impositivo de las SOCIMI ha sido distribuido.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

Concepto	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
Ingresos por arrendamiento	3.940.952,48	3.295.917,48
TOTAL	3.940.952,48	3.295.917,48

La totalidad de las operaciones del negocio se refieren a la actividad de arrendamiento de sus activos inmobiliarios, por lo que no se ha definido segmentos primarios a nivel de actividad.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia para los periodos comprendidos entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, y para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Localización	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
Madrid	3.663.248,84	3.064.501,24
Valladolid	204.670,20	164.886,54
Zaragoza	69.085,94	64.479,70
Gerona	3.947,50	2.050,00
Total	3.940.952,48	3.295.917,48

15.2. GASTO DE PERSONAL

El detalle de gastos de personal es como sigue para los períodos comprendidos entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, y para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Concepto	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
Gasto de sueldos y salarios	93.818,32	91.520,61
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	14.781,84	14.656,88
TOTAL	108.600,16	106.177,49

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

15.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe para los periodos comprendidos entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, y para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Concepto	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
Servicios Exteriores:		
Arrendamientos y cánones	368.947,20	341.136,54
Reparaciones y conservación	14.144,75	13.531,85
Servicios de profesionales independientes	144.280,62	239.146,17
Transportes	-	-
Primas de seguros	5.270,45	5.052,06
Servicios bancarios y similares	-	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.276,65	3.505,09
Suministros	7.647,48	6.620,29
Otros servicios	13.214,11	14.706,27
Otros tributos	141.897,09	130.383,79
Otras pérdidas de gestión corriente	-	-
TOTAL	697.678,35	754.082,06

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

Concepto	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	127.227,88	126.547,45
Otras tasas	14.669,21	3.836,34
TOTAL	141.897,09	130.383,79

15.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe para los periodos comprendidos entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, y para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, es el siguiente:

Concepto	01/01/2023-30/06/2023	01/01/2022-30/06/2022
- Otros ingresos de participaciones en I.P. de terceros	19.808,94	21.601,52
- Otros ingresos financieros	14.599,61	18.887,43
TOTAL	34.408,55	40.488,95
Gastos financieros:	-115.976,88	-80.478,08
-Intereses de préstamos con Entidades de crédito	-115.976,88	-80.478,08
Variación del valor cartera de negociación	242.711,33	-508.742,82
-Cartera de negociación y otras	242.711,33	-508.742,82
Deterioro enajenación inst. financieros	0,00	-
-Otros gastos financieros	0,00	-
TOTAL	161.143,00	-548.731,95

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

16. PARTES VINCULADAS

16.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos y transacciones con partes vinculadas se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

Tipo vinculación	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2023-30/06/2023)	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2022-30/06/2022)
Créditos a Consejeros	-	-
Cuentas Corrientes a Consejeros o vinculados a estos	(13.940,28)	(13.940,28)

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

La Sociedad, no ha clasificado personal de Alta Dirección diferente a los administradores.

El Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. no ha recibido ningún tipo de retribución por el cargo de consejeros.

Cabe mencionar, que el Consejero Delegado, ha percibido sueldos y salarios en el periodo de 6 meses desde el 1 de enero de 2023 al 30 de junio de 2023 por importe de 35.326,68 euros (33.421,62 euros a 30 de junio de 2022), y ha facturado a la sociedad por servicios profesionales un importe de 21.122,52 euros (19.983,48 euros a 30 de junio de 2022).

La Sociedad mantenía los siguientes saldos con el Consejo de Administración a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 según el siguiente detalle:

	30.06.2023	31.12.2022
Préstamos recibidos	-	-
Préstamos concedidos	-	-
Cuentas corrientes	(5.709,20)	(5.709,20)
Clientes	-	-

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad ha comunicado que no existen conflictos de interés, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas pudieran tener con respecto a la sociedad.

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

18.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, 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:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con los inquilinos son pagaderos anticipadamente, por lo que no supone esto un riesgo.

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 de situación. La Sociedad estima que la ocupación actual de las inversiones inmobiliarias y las condiciones de los contratos con los arrendatarios, le permite una adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de dichos activos, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

18.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

Los préstamos a tipo de interés variable están referenciados a tipo de interés Euribor. De otra parte, la sociedad cuenta con tres préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, según la información proporcionada en la nota 12.2.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El detalle del personal medio por categorías a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Categoría	30/06/2023			31/12/2022		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1	0	1	1	0	1
Jefe Administración	0	1	1	0	1	1
Oficial Administración	1	0	1	1	0	1
Guarda	0	0	0	0,44	0	0,44
TOTAL	2	1	3	2,44	1	2,44

El detalle del personal al cierre de 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Categoría	30/06/2023	31/12/2022
Gerente	1	1
Jefe Administración	1	1
Oficial Administración	1	1
Guarda	0	0
TOTAL	3	3

No había personal con discapacidad igual o mayor al 33% ni a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 23 de enero de 2023, D. Sergio Olivares Requena, presentó su dimisión como Consejero al Consejo de Administración.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 4 hombres y 5 mujeres.

19.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	30/06/2023	31/12/2022
Servicios de auditoría y de revisión	12.700,00	12.500,00
Otros Servicios		----
TOTAL	12.700,00	12.500,00

Los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio 2023, han sido revisados por BDO Auditores, S.L.P. Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 han sido auditadas por BDO Auditores, S.L.P.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los periodos 01/01/2023 a 30/06/2023 y 01/01/2022 a 31/12/2022, con independencia del momento de su facturación.

20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023.

21. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- 1- 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.

Las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ascienden a 2.850.610,99 euros.

2. Reservas procedentes de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/20112 de 27 de diciembre: 2.019.754,82 euros.
3. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Ejercicio del que proceden los resultados	Importe	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo
2017	745.780,00	11/01/2017	Gravamen especial
2017	311.917,15	23/01/2018	Gravamen especial
2017	445.596,00	06/03/2018	Gravamen especial
2017	891.192,00	23/05/2018	Gravamen especial
2017	202.345,84	23/05/2018	Gravamen especial
2018	245.077,85	06/09/2018	Gravamen especial
2018	556.198,40	15/11/2018	Gravamen especial
2018	691.910,85	27/02/2019	Gravamen especial
2018	565.365,99	31/05/2019	Gravamen especial
2019	126.841,87	31/05/2019	Gravamen especial
2019	692.011,56	11/07/2019	Gravamen especial
2019	691.779,18	23/10/2019	Gravamen especial
2019	693.100,46	25/02/2020	Gravamen especial
2019	713.125,84	18/05/2020	Gravamen especial
2019	1.335.171,12	30/06/2020	Gravamen especial
2020	667.759,98	26/02/2021	Gravamen especial
2020	108.524,93	26/05/2021	Gravamen especial
2021	668.472,90	22/02/2022	Gravamen especial
2021	775.293,21	05/05/2022	Gravamen especial
2021	941.296,60	20/06/2022	Gravamen especial
2021	609.289,92	20/06/2022	Gravamen general (25%)
2022	1.003.289,76	29/11/2022	Gravamen especial (0%)
2022	925.397,95	27/02/2023	Gravamen especial (0%)
2022	1.081.571,72	28/03/2023	Gravamen especial (0%)
2022	2.176.981,34	20/06/2023	Gravamen especial (0%)

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

4. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

En junio, septiembre y diciembre del 2021, se distribuyeron dividendos por importes de 559.581,79 euros, 668.011,14 euros y 668.117,34 euros en cada fecha, con cargo a reservas, provenientes de ejercicios anteriores en los que la sociedad no aplicaba el régimen de SOCIMI, y que tributó al régimen general.

5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores. Ver punto 3 y 4 anterior.
6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Localización	Fecha de Adquisición
Hotel Zurbano	Calle Zurbano, 79-81, 28003 Madrid	50% el 02/08/1952 50% el 22/11/2017
Hotel Balboa	Calle Núñez de Balboa, 112, 28006 Madrid	22/11/2017
Hotel Alcorcón	Calle Europa, 2, 28922 Alcorcón (Madrid)	22/11/2017
Hotel Valladolid	Av. Ramón Pradera, 10-12, 47009 Valladolid	22/11/2017
Locales Colombia	Calle Colombia, 29,41, 28016 Madrid	22/11/2017
Hotel El Ciervo	Pk. 381,7 de la carretera N-II Madrid-La Junquera	25/04/1958
Apartamento 307	C/ Juan Ramón Jiménez, 8, Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Apartamento 309	C/ Juan Ramón Jiménez, 8, Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Lope de Vega, 2º D	Calle Lope de Vega, 6, Madrid	26/06/2019
Lope de Vega, 3º D	Calle Lope de Vega, 6, Madrid	26/06/2019
Oficina y garaje Cedaceros	Calle Cedaceros, 11, 6º A Madrid Calle Cedaceros, 11, 6º B Madrid	26/06/2019 27/02/2023
Derecho de Superficie	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	24/07/2018
Inversión Financiera		
Vitrubio Real Estate Socimi		10/07/2018

7. Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver apartado anterior. El valor de mercado de estos activos asciende a 119.886.000,00 euros para las inversiones inmobiliarias y de 1.258.000,00 euros para el derecho de superficie.
8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas. No aplica.

LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad 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.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la reserva legal no se encuentra constituida en su totalidad.

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

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los 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).

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

	Concepto	Madrid	Valladolid	Jaén	Zaragoza	Gerona	TOTAL
1.	Importe neto de la cifra de negocios	3.663.248,84	204.670,20		69.085,94	3.947,50	3.940.952,48
5.	Otros ingresos de explotación	2.000,00					2.000,00
6.	Gastos de personal	-108.600,16					-108.600,16
7.	Otros gastos de explotación	-672.208,44	-21.545,17	-242,09		-3.682,65	-697.678,35
8.	Amortización del inmovilizado	-342.741,63	29.817,26		-4.338,47	-1.739,14	-378.636,50
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	65.918,94					65.918,94
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado						0,00
13.	Otros resultados	75.382,60					75.382,60
A)	RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	2.683.000,15	153.307,77	-242,09	64.747,47	-1.474,29	2.899.339,01
12.	Ingresos Financieros	34.408,55					34.408,55
13.	Gastos Financieros	-115.976,88					-115.976,88
14.	Variación valor razonable en instrumentos financieros.	242.711,33					242.711,33
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00					0,00
B)	RESULTADO FINANCIERO	161.143,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.143,00
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.844.143,15	153.307,77	-242,09	64.747,47	-1.474,29	3.060.482,01
20.	Impuesto sobre beneficios						
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	2.844.143,15	153.307,77	-242,09	64.747,47	-1.474,29	3.060.482,01

23. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al 30 de junio de 2023 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes Estados Financieros Intermedios.

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

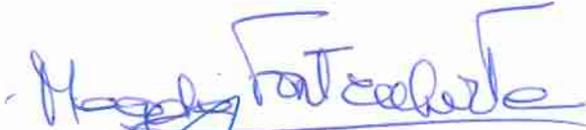
Con fecha 19 de octubre 2023 el Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. procede a formular los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

La Presidenta del Consejo de Administración

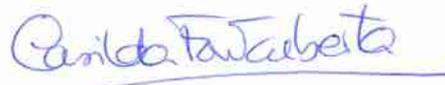


Fdo.: Adelaida Fontcuberta Alonso-Martínez

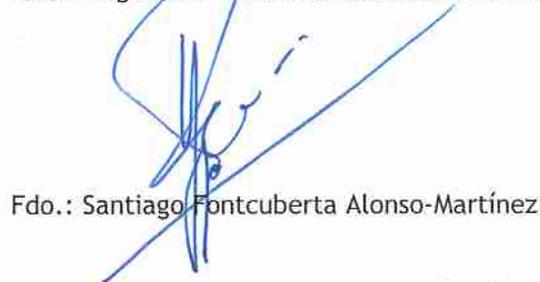
Consejeros



Fdo.: Magdalena Fontcuberta Alonso-Martínez



Fdo. Casilda Fontcuberta Alonso-Martínez



Fdo.: Santiago Fontcuberta Alonso-Martínez



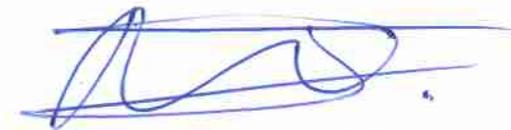
Fdo. Cristina Fontcuberta Alonso-Martínez



Fdo.: Almudena Fontcuberta Alonso-Martínez

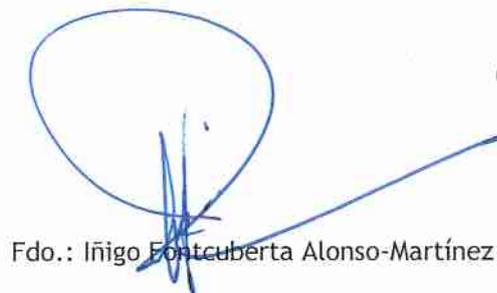


Fdo.: Marcos Murube Fontcuberta



Fdo.: Rodrigo Fontcuberta Bustos

Consejero-Delegado



Fdo.: Iñigo Fontcuberta Alonso-Martínez