

Madrid, 27 de octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Park Rose") pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 de la Sociedad.

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

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

Atentamente,

D. Luis Alberto Akel Valech
Presidente del Consejo de Administración
Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes
(Grupo consolidado)**

**Informe de revisión limitada de los estados
financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A los accionistas de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**
por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas 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 Entidad*". 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. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas 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 del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Mallorca 260, 08008 Barcelona
Tel. +34 932 155 989
www.auren.com

AUDITORIA | ASSURANCE



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA 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".

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el ICJCE N.º 1138

Miguel Ángel Catalán Blasco
Socio

26 de octubre de 2023



FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.



**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2023



ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO.....	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA.....	2
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO.....	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO.....	4

NOTAS A LOS ESTADOS INTERMEDIOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN	13
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	13
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	14
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	22
7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	23
8. INMOVILIZADO MATERIAL.....	24
9. INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
10. INMOVILIZADO INTANGIBLE	31
11. ARRENDAMIENTOS.....	32
12. ACTIVOS FINANCIEROS	34
13. PASIVOS FINANCIEROS	35
14. PATRIMONIO NETO.....	36
15. MONEDA EXTRANJERA.....	42
16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	42
17. INGRESOS Y GASTOS	44
18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	45
19. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	45
20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	46
21. HECHOS POSTERIORES	46
22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	46
23. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	50
24. OTRA INFORMACIÓN	50
25. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	51
26. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	55



**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO

CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (en euros)

Activo	NOTAS	30/06/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.620.046,08	32.386.118,13
I. Inmovilizado intangible	10	424,00	922,00
5. Aplicaciones Informáticas		424,00	922,00
II. Inmovilizado material	8	879.125,54	594.629,54
1. Terrenos y construcciones		536.176,54	538.828,54
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		50.449,00	55.801,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		292.500,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	9, 26	32.475.142,85	31.555.688,91
1. Terrenos		13.207.848,26	12.951.021,28
2. Construcciones		19.267.294,59	18.604.667,63
V. Inversiones financieras a largo plazo	12	241.642,22	227.622,22
5. Otros activos financieros		241.642,22	227.622,22
VII. Deudores comerciales no corrientes	9	23.711,47	7.255,46
B) ACTIVO CORRIENTE		1.507.615,75	470.892,19
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		286.440,21	281.688,58
1. Clientes por ventas y prest. servicios	12	37.888,18	37.245,41
b) Cltes. por ventas y prest. servicios CP		37.888,18	37.245,41
3. Deudores varios	12	17.938,79	0,00
5. Activos por impuesto corriente	16	2.360,75	2.360,75
6. Saldos deudores con administraciones públicas	16	228.252,49	242.082,42
V. Inversiones financieras a corto plazo	12, 22	0,00	135,72
2. Créditos a empresas		0,00	135,72
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	12	1.221.175,54	189.067,89
1. Tesorería		1.221.175,54	189.067,89
TOTAL ACTIVO (A+B)		35.127.661,83	32.857.010,32

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		17.594.064,93	17.567.147,22
A-1) Fondos propios		17.514.616,41	17.551.920,05
I. Capital	14	16.680.969,00	16.680.969,00
1. Capital escrutado		16.680.969,00	16.680.969,00
II. Prima de emisión	14	1.812.841,15	1.812.841,15
III. Reservas	14	421.772,24	299.237,95
1. Legal y estatutarias		85.982,10	52.943,58
2. Otras reservas		21.145,44	21.145,44
3. Reservas sociedades consolidadas		314.644,70	225.148,93
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	14	-99.302,93	-99.302,93
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.495.080,67	-1.495.080,67
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-1.495.080,67	-1.495.080,67
VI. Resultado del ejercicio atribuible a la sociedad dominante	4	193.417,62	353.255,55
A-2) Ajustes por cambio de valor	14, 15	79.448,52	15.227,17
1. Diferencias de conversión		79.448,52	15.227,17
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.169.516,83	13.775.862,02
II. Deudas a largo plazo	13	14.169.516,83	13.775.862,02
2. Deudas con entidades de crédito		10.707.984,78	10.209.980,49
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	3.167.950,05	3.286.439,53
5. Otros pasivos financieros		293.582,00	279.442,00
C) PASIVO CORRIENTE		3.364.080,06	1.514.001,09
III. Deudas a corto plazo	13	1.734.340,18	1.416.027,21
2. Deudas con entidades de crédito		955.321,16	967.344,28
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	235.741,51	233.282,21
5. Otros pasivos financieros	22	543.277,51	215.400,72
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		1.629.739,89	97.973,88
3. Acreedores varios	13	146,55	77.173,88
5. Hacienda pública acreedora por Imp. Sociedades	16	0,00	2.860,04
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	16	23.760,08	14.939,95
7. Anticipos de clientes	13	1.605.833,26	3.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		35.127.661,83	32.857.010,32

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023



**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (en euros)**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	30/06/2023	30/06/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	9, 17, 23	976.505,99	968.591,72
b) Prestaciones de servicios		976.505,99	968.591,72
5. Otros ingresos de explotación	22	51.747,06	14.484,13
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		51.747,06	14.484,13
6. Gastos de personal	17	-27.703,98	-30.609,14
a) Sueldos, salarios y asimilados		-22.600,02	-25.399,92
b) Cargas Sociales		-5.103,96	-5.209,22
7. Otros gastos de explotación		-384.973,79	-321.586,32
a) Servicios exteriores		-335.847,58	-265.493,30
b) Tributos		-49.126,21	-56.093,02
8. Amortización del inmovilizado	8, 9, 10	-212.791,63	-206.802,72
12. Otros Resultados	17	1.129,27	6.479,70
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		403.912,92	430.557,37
14. Ingresos financieros		0,97	143,27
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,97	143,27
15. Gastos financieros	22	-204.116,78	-172.265,38
b) Por deudas con terceros		-204.116,78	-172.265,38
17. Diferencias de cambio	15	-6.379,49	8.204,03
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-210.495,30	-163.918,08
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	16	193.417,62	266.639,29
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		193.417,62	266.639,29
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4	193.417,62	266.639,29
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		193.417,62	266.639,29
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2023 (en euros)**

	30/06/203	30/06/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	193.417,62	266.639,29
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión	64.221,35	110.586,44
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	64.221,35	110.586,44
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	257.638,97	377.225,73
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	257.638,97	377.225,73
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	16.107.353,00	1.526.033,15	150.153,07	-88.172,92	-1.495.080,67	156.694,55	-50.493,83	16.306.486,35
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	0,00	0,00	11.161,11	0,00	0,00	0,00	0,00	11.161,11
II. Ajustes por errores 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.722,21	0,00	13.722,21
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	16.107.353,00	1.526.033,15	161.314,18	-88.172,92	-1.495.080,67	170.416,76	-50.493,83	16.331.369,67
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	353.255,55	65.721,00	418.976,55
II. Operaciones con socios o propietarios	573.616,00	286.808,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	0,00	852.483,64
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	573.616,00	286.808,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.424,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	0,00	-7.940,36
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	134.734,12	0,00	0,00	-170.416,76	0,00	-35.682,64
C. SALDO, A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	16.680.969,00	1.812.841,15	299.237,95	-99.302,93	-1.495.080,67	353.255,55	15.227,17	17.567.147,21
I. Ajustes por cambios de criterio 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	16.680.969,00	1.812.841,15	299.237,95	-99.302,93	-1.495.080,67	353.255,55	15.227,17	17.567.147,21
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.417,62	64.221,35	257.638,97
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	122.534,29	0,00	0,00	-353.255,55	0,00	-230.721,26
E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2023	16.680.969,00	1.812.841,15	421.772,24	-99.302,93	-1.495.080,67	193.417,62	79.448,52	17.594.064,93

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023

CARLOS MARCELO ANTONIO N. VERDE

INÉS VERMEULEN

INÉS VERMEULEN

423B8FCFB43D4BC... 6F3DF9E752704F5... 4D37CE75FDCE4F0...

4AFDB8D50831404... 53F2E4E5122E437...

D02AA850BC884A9...



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2023 (en euros)

	NOTAS	Consolidado a 30/06/23	Consolidado a 30/06/22
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		193.417,62	266.639,29
2. Ajustes del resultado		406.830,92	370.720,80
a) Amortización del inmovilizado (+)	8, 9, 10	212.791,63	206.802,72
g) Ingresos financieros (-)		-0,97	-143,27
h) Gastos financieros (+)		204.116,78	172.265,38
i) Diferencias de cambio (+/-)		6.379,49	-8.204,03
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-16.456,01	0,00
3. Cambios en el capital corriente		1.552.191,62	-35.331,05
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-4.615,91	11.382,03
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-46.025,73	-46.713,08
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.602.833,26	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-204.115,81	-172.122,11
a) Pagos de intereses (-)		-204.116,78	-172.265,38
c) Cobros de intereses (+)		0,97	143,27
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		1.948.324,35	429.906,93
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-1.302.023,77	-65.730,74
c) Inmovilizado material	8	-292.500,00	-3.000,00
d) Inversiones inmobiliarias	9	-993.823,77	-46.910,74
e) Otros activos financieros		-15.700,00	-15.820,00
7. Cobros por desinversiones (+)		1.680,00	190,00
e) Otros activos financieros		1.680,00	190,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-1.300.343,77	-65.540,74
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	8.593,85
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	14	0,00	8.593,85
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		384.127,07	-447.356,50
a) Emisión		1.481.732,24	22.494,88
2. Deudas con entidades de crédito (+)		968.312,24	0,00
5. Otras deudas (+)		513.420,00	22.494,88
b) Devolución y amortización de		-1.097.605,17	-469.851,38
2. Deudas con entidades de crédito (-)	11, 13	-598.361,25	-462.961,38
5. Otras deudas (-)		-499.243,92	-6.890,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		384.127,07	-438.762,65
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		1.032.107,65	-74.396,46
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		189.067,89	339.476,59
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (30 de junio)		1.221.175,54	265.080,13

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante o IPRI) se constituyó el 13 de septiembre de 2013 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A66116096.

Inicialmente se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada. No obstante, la Junta de Socios acordó su transformación en sociedad anónima. La transformación a sociedad anónima se elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario D. Fernando Bautista Pérez en fecha 5 de noviembre de 2018 y número 2350 de su protocolo.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social al actual sito en la calle Pau Claris, 162, 5-2 de Barcelona.

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

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

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad www.parkroseinmobiliaria.com

Sociedades Dependientes

1.- INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (en adelante e indistintamente INMOBILIARIA PROPERTY o la Sociedad Dependiente), por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fechas 26 de abril de 2017 y 30 de junio de 2017.



INMOBILIARIA PROPERTY está domiciliada en 1820 Corporate Lake Blvd Ste 306 Weston, Florida (Estados Unidos) y está debidamente inscrita en la División de Sociedades del Departamento de Florida con el número W16000010939.

La actividad desarrollada por INMOBILIARIA PROPERTY es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

2.- INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA, (en adelante e indistintamente RENTAS SUDAMERICANA o la Sociedad Dependiente), fue constituida con fecha 13 de noviembre de 2019, y adquirida por IPRI en fecha 20 de diciembre de 2019.

INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA, está domiciliada Santiago de Chile, comuna de los Condes.

La actividad desarrollada por INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en pesos chilenos CLP.

Régimen de SOCIMI

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

El 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

El consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del BME Growth y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive a INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., con un capital compuesto por 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social.

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



2. Obligación de inversión

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

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



- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde el ejercicio 2019.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo 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 al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde enero de 2019.



Las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 30 de marzo de 2023 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2023.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2022. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

La emisión de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios sino a la obligación impuesta 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".

2.1 Marco Normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y por el R.D. 01/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010, las cuales fueron modificadas por el R.D. 602/2016 y el R.D. 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados y las notas explicativas consolidadas adjuntas, del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 han sido sometidos a revisión limitada por parte de los auditores.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante, si bien la Sociedad Dependiente INMOBILIARIA PROPERTY formula sus estados financieros en dólares USD al ser ésta su moneda funcional y la Sociedad Dependiente INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA formula sus estados financieros en pesos chilenos CLP al ser ésta su moneda funcional.

A los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6º del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance intermedio resumido consolidado, 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 la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 2022. Este hecho debe tenerse en cuenta a efectos de comparación de la información para cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que deben ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro 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, siendo la mejor evidencia de este los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2022. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2023.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los 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 diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad Dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

2. La situación del fondo de maniobra y desequilibrio patrimonial. Aunque el fondo de maniobra es negativo, existe un adecuado control.



3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

Hasta la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados no se han producido efectos significativos en la actividad del Grupo y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2023. Los administradores de la sociedad dominante han llevado a cabo una gestión activa durante el periodo con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas.

5. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
6. Empresa en funcionamiento:

El Grupo acumulaba pérdidas hasta el ejercicio 2020, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha de la Sociedad Dominante y salida a cotización, pero con el actual plan de negocios esta situación se está revirtiendo, ya que los resultados obtenidos desde el ejercicio 2021 ya son positivos. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de adquisición, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2023, podría ser posible que dichos acontecimientos indicados anteriormente obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

2.10 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de los estados financieros de la Sociedad Dominante, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

A los efectos de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, todas las sociedades del Grupo han formulado unos estados financieros intermedios con fecha 30 de junio de 2023.



3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a las Sociedades Dependientes, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidada que deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación debido a que el importe que excede a la compra de las Sociedades Dependientes ha sido asignado como más valor de los inmuebles que esta posee en función de las plusvalías tácitas según tasaciones.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente norteamericana PROPERTY al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo y de las diferencias generadas por los criterios en la amortización de los inmuebles en las sociedades dependientes según su legislación en su país de origen Estados Unidos y Chile respecto a la legislación vigente en España, país de la Sociedad Dominante del grupo.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023 ha decidido traspasar los beneficios de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, que ascendieron a 330.385,23 euros, de la siguiente manera:

A reserva legal: 33.038,52 euros.

A reparto de dividendos: 297.346,71 euros.

Este es el segundo reparto de dividendos que se realiza desde que la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de SOCIMI (en la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021 se acordó repartir dividendos por importe de 162.318,52 euros). En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante también distribuyó dividendos por importe 197.389,44 euros.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:



- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios 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.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente norteamericana PROPERTY al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo y de las diferencias generadas por los criterios en la amortización de los inmuebles en las sociedades dependientes según su legislación en su país de origen Estados Unidos y Chile respecto a la legislación vigente en España, país de la Sociedad Dominante del grupo.

5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto y en la homogeneización

INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

* El capital social y las pérdidas acumuladas por las Sociedades Dependientes, con anterioridad a la toma de control, se actualizan al tipo de cambio correspondiente al primer día del ejercicio de la primera consolidación contable, es decir, 1 de enero de 2018.

* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 986.040 euros, superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 811.842,37 euros, por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente.



* El resto de las partidas del balance intermedio resumido consolidado se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

* En relación con los inmuebles, fuera del ajuste por tipo de cambio que pueda realizarse, no procede hacer ninguna corrección valorativa dado que el valor de mercado de estos es superior a su valor contable.

* Se eliminan los gastos de constitución de la Sociedad Dependiente ya que no son un activo según el marco normativo contable aplicable a la Sociedad Dominante del Grupo.

* Se realiza un asiento de homogeneización debido a que los inmuebles son amortizados en el plazo de 39 años en Estados Unidos, respecto el criterio de la Sociedad Dominante del Grupo que es de 50 años.

INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA

* El capital social y las pérdidas acumuladas por la Sociedad Dependiente, a la fecha de control que se produjo en diciembre de 2019, se considera 31 de diciembre de 2019, según tipo de cambio de esta fecha.

* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 1.900.000 euros, superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 863.795,99 euros, por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente.

* El resto de las partidas del balance intermedio resumido consolidado se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

* En relación con los inmuebles, fuera del ajuste por tipo de cambio que pueda realizarse, no procede hacer ninguna corrección valorativa dado que el valor de mercado de estos es superior a su valor contable.

* Se realiza un asiento de homogeneización debido a que los inmuebles son amortizados en el plazo de 16 años en Chile, respecto el criterio de la Sociedad Dominante del Grupo que es de 50 años.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

5.4 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

5.5 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.



Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	33-50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	5
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

5.6 Inversiones inmobiliarias

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

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

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

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

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



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

5.7 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan.

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

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

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. El resto de los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador.

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.



Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en la categoría de activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.8.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Estos pasivos financieros se clasifican en la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado y se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuible. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.



El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.8.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante posee acciones propias por importe de 99.302,93 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2022), ver Nota de Fondos Propios. Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 no se ha transaccionado con acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Con fecha 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1. b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período 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. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos, finalizado el período de dos años.

5.10 Transacciones en moneda extranjera

Una transacción en moneda extranjera es aquella cuyo importe se denomina o exige su liquidación en una moneda distinta de la funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la moneda funcional de las empresas domiciliadas en España es el euro.



Valoración inicial

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese periodo siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

Valoración posterior

Al cierre del ejercicio se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Las Sociedades Dependientes formulan sus cuentas anuales en dólares y pesos chilenos, respectivamente, por lo que integrarán en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados en euros, por tanto, a los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6º del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

5.11 Ingresos y gastos

Los **ingresos** derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, es decir, los ingresos se reconocen cuando se ha transferido el control de los bienes o servicios a los clientes.

Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos por prestaciones de servicios, éstos se reconocen a lo largo del tiempo, considerando el grado de avance de la prestación a la fecha de las cuentas anuales, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

Los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Los ingresos por intereses se reportan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad Dominante que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta nº 2 del BOICAC Nº 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas anuales individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios de dicha entidad, por tener como actividad ordinaria la gestión y administración de su participación en otras sociedades.



Los **gastos** se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como un activo.

5.12 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

En este sentido, a 30 de junio de 2023, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados diferencia entre:

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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



5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2023, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio.

5.19 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

El Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) 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.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.



Las Sociedades Dependientes reportan sus cuentas anuales en dólares al encontrarse en Estados Unidos y en pesos chilenos al encontrarse en Chile, respectivamente, éstas poseen inmuebles en Estados Unidos y Chile, respectivamente. No se estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar y el euro o pesos chilenos y el euro pueda afectar de forma relevante al Grupo.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

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

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las provisiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las provisiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que le Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

6.4 Riesgo Fiscal: El Grupo 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 1, incluyendo la 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 finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con fecha 22 de noviembre de 2017 se procedió a elevar a público la operación de fusión por absorción de las sociedades INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L. (sociedad absorbida) y INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) que consistió en la fusión por absorción de la primera mediante la transmisión en bloque de todas las partidas del activo y pasivo de dicha compañía a la segunda, con balances de cierre a 31 de diciembre de 2016. A partir del 1 de enero de 2017, fue la fecha a partir de la cual las operaciones contables realizadas por la absorbida pasaron a ser asumidas por la sociedad absorbente.

En las Cuentas Anuales de la Sociedad Dominante cerradas a 31 de diciembre de 2018 se facilita el detalle de toda la operación.

No se han realizado combinaciones de negocios en el ejercicio hasta el 30 de junio de 2023 ni durante el ejercicio 2022.



8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	672.168,70
(+) Entradas	292.500,00
(-) Salidas	0,00
(+/-) Reclasificaciones	0,00
SALDO FINAL BRUTO	964.668,70

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	77.539,16
(+) Aumento dotaciones	8.004,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	85.543,16

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	879.125,54
--	-------------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	672.168,70
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	672.168,70

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	61.349,16
(+) Aumento dotaciones	16.190,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	77.539,16

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	594.629,54
--	-------------------

Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.



Las altas del inmovilizado material por importe de 292.500,00 euros corresponden en su totalidad a desembolsos efectuados en concepto de arras para la adquisición de varios inmuebles, sitios en Barcelona: Inmueble en calle Ntra. Sra. del Port; Oficina en calle Pau Claris y local en calle Consejo de Ciento. La compraventa de los inmuebles mencionados se ha formalizado durante el mes de julio de 2023 (Ver nota 21 de Hechos Posteriores).

A 30 de junio de 2023 existen bienes totalmente amortizados por importe de 2.737,80 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2022).

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

No se han producido bajas durante los 6 primeros meses del ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022.

El valor de las construcciones y terrenos incluidos dentro del inmovilizado material ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	30/06/2023	31/12/2022
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	237.112,00	239.764,00
TOTAL	536.176,54	538.828,54

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2022 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo como inmovilizado material a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2023 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2023.

El inmueble propiedad de la Sociedad Dominante correspondiente al inmovilizado material a 30 de junio de 2023 es, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 30/06/2023	Valor de recuperación 31/12/2022
C/ Pau Claris, 162, 5º 2ª	Barcelona	564.272,72	669.455,00
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL		564.272,72	669.455,00

Todos los bienes del inmovilizado material radican en España.

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 536.176,54 euros a 30 de junio de 2023 (538.828,54 euros a 31 de diciembre de 2022), siendo su valor de coste de 564.272,72 euros, está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 258.642,18 euros a 30 de junio de 2023 (269.715,54 euros a 31 de diciembre de 2022), (ver Nota 13 de Pasivos Financieros).



9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	33.201.619,75
(+/-) Variación conversión divisa	47.825,68
(+) Entradas	993.823,77
(+) Revalorizaciones	52.882,86
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	34.296.152,06

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	1.645.930,84
(+/-) Variación conversión divisa	-33.828,55
(+) Aumento dotaciones	204.289,63
(+) Otros aumentos	4.617,29
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.821.009,21

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	32.475.142,85
--	----------------------

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	31.411.186,62
(+/-) Variación conversión divisa	107.386,92
(+) Entradas	1.683.046,21
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	33.201.619,75

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	1.225.294,37
(+/-) Variación conversión divisa	4.325,26
(+) Aumento dotaciones	402.749,17
(+) Otros aumentos	13.562,04
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.645.930,84

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	31.555.688,91
--	----------------------



Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles que componen el epígrafe de inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2023, ni tampoco a 31 de diciembre de 2022.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	30/06/2023	31/12/2022
TERRENOS	13.207.848,26	12.951.021,28
CONSTRUCCIÓN	19.267.294,59	18.604.667,63
TOTAL	32.475.142,85	31.555.688,91

Desde el cierre del ejercicio 2022 y hasta el 30 de junio de 2023 la sociedad dependiente INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA ha adquirido dos nuevos inmuebles, la información de los cuáles se detalla a continuación:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Protocolo	Notario
Local 2 Edificio Alto San Francisco 335, Comuna de Santiago	25/05/2023	(10.500 UF : 378.126.000 pesos chilenos)	6414-2023	VALERIA RONCHERA FLORES - NOTARIO PÚBLICO 10ª Notaria de Santiago
Local y Bodega 1 Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Comuna de Santiago	05/04/2023	(13.000 UF = 462.406.620 pesos chilenos)	4058-2023	VALERIA RONCHERA FLORES - NOTARIO PÚBLICO 10ª Notaria de Santiago

Estos 2 inmuebles han sido adquiridos a la sociedad Inmobiliaria Parkaoki, S.A., y se han financiado mediante un crédito hipotecario mutuo con la entidad financiera Hipotecaria Security Principal (nota 13).

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2022 fueron las siguientes:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Referencia finca
Solar Avda. Francisco Aguirre, 12	11/10/2022	1.519.600,00	Registro Propiedad nº 1 Talavera R. - N. de Finca 70.494
		1.519.600,00	



En escritura pública número 2864 con fecha 11 de octubre de 2022 se formalizó la compra de la finca descrita en el cuadro anterior. Sobre dicha finca, según escritura de compraventa, en fecha 23 de junio de 2020 se constituyó un derecho real de superficie a favor de un tercero (en adelante el Superficiario), con el fin de que éste construya sobre la parcela un establecimiento comercial destinado a la actividad de restauración. El derecho de superficie se constituyó por un plazo de 20 años, siendo los 12 primeros años de obligado cumplimiento. Se establece en este derecho de superficie una contraprestación consistente en un canon fijo mensual y un canon variable anual en función de la cifra neta de ventas del local comercial construido en la finca. La Sociedad Dominante, mediante esta operación de compraventa de la finca de fecha 11 de octubre de 2022, ha quedado subrogada en la posición de propietaria.

Finalizado el derecho de superficie, por cumplimiento de su plazo o cualquier otra causa de extinción del contrato, el superficiario deberá proceder a la devolución de la edificación a elección de la propiedad, es decir, pudiendo optar la Sociedad Dominante a que el superficiario devuelva la edificación o bien la derribe, dejando el solar libre de escombros.

Dada la intencionalidad de la Sociedad Dominante de quedarse con la edificación construida sobre el solar en el momento de finalización del plazo del derecho real de superficie, y atendiendo a varias consultas del ICAC al respecto sobre su tratamiento contable, se ha procedido a registrar al cierre del ejercicio como derecho de crédito el inmueble a recibir a la fecha de su finalización, imputándose un ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero y considerando un 3% de tipo de interés, recogido en el epígrafe "VII. Deudores comerciales no corrientes" del Balance de Situación, de manera que al finalizar el derecho de superficie el importe acumulado en esta partida del Balance pueda asimilarse al valor neto contable de la construcción en el momento de la reversión. Para el ejercicio 2023 hasta el 30 de junio, el importe registrado como derecho de crédito asciende a 23.711,47 euros (7.255,46 euros a 31 de diciembre de 2022).

La citada finca ha sido financiada a través de un préstamo hipotecario y préstamos con partes vinculadas (ver Nota 22). No ha habido gastos activados relacionados con la compra de la citada finca.

Se han activado mejoras durante los 6 primeros meses del ejercicio 2023 en el resto de los inmuebles del Grupo por importe de 27.787,69 euros, correspondientes a la Sociedad Dominante.

En el ejercicio 2022 se activaron mejoras en el inmueble sito en Rianxo (A Coruña) por importe de 46.910,75 euros, correspondientes a la Sociedad .

El importe de la actualización de valor de los inmuebles de la Sociedad Dependiente chilena durante los 6 primeros meses del ejercicio 2023 asciende a 52.882,86 euros. El importe de la actualización de valor de los inmuebles de la Sociedad Dependiente chilena en el ejercicio 2022 fue de 116.535,46 euros.

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2022 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2023 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2023.



Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
C/ Escorial 30-32	Barcelona	512.378,27	619.303,00
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	967.196,00
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	735.940,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	320.628,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	466.816,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	1.773.495,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	703.549,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	698.062,00
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	165.286,00
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	1.794.199,00
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.494.388,16	6.016.403,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	4.712.846,61	5.992.311,00
C/ Ronda República 145	Mataró	407.037,63	320.881,00
Supermercado Eibar (AV. Otaola N2)	Eibar	6.228.332,31	7.585.348,00
Local Rianxo - finca 3	Rianxo	1.136.855,76	5.828.310,00
Local Rianxo - finca 17	Rianxo	3.531.959,50	
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	1.465.308,00
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS A 30 DE JUNIO DE 2023		29.540.233,08	35.453.035,00

Los inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes a 30 de junio de 2023 son, (en euros):

- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP:

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
Edificio Orlando	Orlando	1.632.876,08	1.743.858,99
TOTAL INVERSIONES en EE.UU		1.632.876,08	1.743.858,99

- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA:

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-A	Santiago de Chile	454.930,24	635.441,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-B	Santiago de Chile	562.110,30	663.367,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-C	Santiago de Chile	515.909,49	569.613,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Trastero		240.566,88	
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-D	Santiago de Chile	216.015,00	560.729,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 9 parkings (*)	Santiago de Chile	142.357,96	142.357,96
Local 1 + Bodega Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Santiago (*)	Santiago de Chile	545.268,21	545.268,21
Local 2 Edificio San Francisco 335, Santiago (*)	Santiago de Chile	445.884,81	445.884,81
TOTAL INVERSIONES en CHILE		3.123.042,89	3.562.660,98

(*) Se estima que el valor de recuperación es similar al valor de recuperación.



En total las inversiones en inmuebles del Grupo ascienden a (en euros):

	Valor adquisición	Valor de recuperación
INVERSIONES EN ESPAÑA	29.540.233,08	35.453.035,00
INVERSIONES EN EE.UU	1.632.876,08	1.743.858,99
INVERSIONES EN CHILE	3.123.042,90	3.562.660,98
TOTAL INVERSIONES	34.296.152,06	40.759.554,97

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente:

Dirección	Población	A 30/06/2023	A 31/12/2022
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.664,79	358.664,79
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713,48	153.713,48
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	695.494,54
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	700.000,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	135.000,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	255.000,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	1.385.000,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	506.906,95
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	89.641,10
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.444.388,16	5.444.388,16
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	772.102,12	772.102,12
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda Alfonso XII 145	Mataró	407.037,63	407.037,63
Supermercado Eibar (AV. Otaola N2)	Eibar	6.228.332,31	6.228.332,31
Edificio Orlando	Estados Unidos	1.632.876,08	1.660.228,01
C/ Doctor Trueta, 173 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	50.000,00
Avda.Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello	Santiago de Chile	2.131.889,87	2.028.946,36
Locales 1-A,1-B, 1-C, 1-D, Trastero, 9 parkings		545.268,22	0,00
Local 1 + Bodega Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Santiago		445.884,81	0,00
Local Rianxo - finca 3	Rianxo	1.136.855,76	1.112.321,43
Local Rianxo - finca 17	Rianxo	3.531.959,50	3.551.500,14
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	1.519.600,00
Total valor de adquisición		34.296.152,06	33.201.619,76
Amortización acumulada		-1.821.009,21	-1.645.930,84
Valor neto		32.475.142,85	31.555.688,91

Inversiones inmobiliarias con un valor de adquisición de 25.198.910,51 euros a 30 de junio de 2023 (24.207.321,72 euros a 31 de diciembre de 2022) están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 11.244.927,25 euros a 30 de junio de 2023 (10.726.921,33 euros a 31 de diciembre de 2022).



Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

Dirección	Población
C/ Escorial 30-32	Barcelona
C/ Escorial 30-32	Barcelona
Avda. Icaria 157	Barcelona
C/ Padilla 334	Barcelona
Supermercado Eibar (Av. Otaola N2)	Eibar
Avda.Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Locales 1-A,1-B, 1-C, 1-D, Trastero, 9 parkings	Santiago de Chile

- a) Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 976.505,99 euros a 30 de junio de 2023 (968.591,72 euros a 30 de junio de 2022).
- c) Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 505.045,39 euros durante el primer semestre del ejercicio 2023 (601.413,22 euros a 30 de junio de 2022).

10. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.943,92
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.021,92
(+) Aumento dotaciones	498,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.519,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	424,00
--	---------------



Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	4.943,92
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	3.025,92
(+) Aumento dotaciones	996,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.021,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	922,00
--	---------------

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados, ni al cierre de los 6 primeros meses revisados ni al cierre del ejercicio 2022.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

11. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

A finales del ejercicio 2020 el Grupo adquirió un inmueble sito en Eibar el cual está arrendado a una gran superficie alimentaria. Con esta transacción se asumió también un arrendamiento financiero por la cifra pendiente en la fecha de la transacción.

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual al cierre de 30 de junio de 2023 y de 31 de diciembre de 2022, son:

	30/06/2023	31/12/2022
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	3.873.148,85	4.025.363,15
(-) Gastos financieros no devengados	-469.457,29	-505.641,41
Valor actual al cierre del ejercicio	3.403.691,56	3.519.721,74
Valor de la opción de compra	25.368,90	25.368,90

El contrato de arrendamiento financiero se formalizó con un capital pendiente, en la fecha de otorgamiento, de 3.990.286,09 euros, tiene una duración de 15 años (siendo su vencimiento el 8 de junio de 2035) y un tipo de interés fijo del 2,10%.



Los pagos mínimos por arrendamiento y su valor actual son:

	PAGOS MÍNIMOS	PAGOS MÍNIMOS
	30/06/2023	31/12/2022
Hasta un año	235.741,51	233.282,21
Entre 1 y 5 años	994.026,07	1.242.737,68
Más de 5 años	2.173.923,98	2.043.701,85
TOTAL	3.403.691,56	3.519.721,74

Ver el desglose de vencimientos en nota 13.

No existen cuotas contingentes.

Arrendamientos operativos

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años.
- La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 30 de junio de 2023, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	30/06/2023	31/12/2022
	Euros	Euros
hasta 1 año	1.124.486,98	1.028.892,58
año 1	879.987,28	882.959,73
año 2	852.041,60	870.732,01
año 3	612.681,85	850.451,19
año 4	260.468,70	521.254,19
año 5	108.620,65	189.362,74
Más de 5 años	109.706,86	194.019,11

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



12. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

Activos financieros a largo plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2023	Importe 30/06/2023	Importe 30/06/2023
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	241.642,22
TOTAL	0,00	0,00	241.642,22

Activos financieros a corto plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2023	Importe 30/06/2023	Importe 30/06/2023
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	55.826,97
TOTAL	0,00	0,00	55.826,97

Activos financieros a largo plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	227.622,22
TOTAL	0,00	0,00	227.622,22

Activos financieros a corto plazo			
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	37.381,13
TOTAL	0,00	0,00	37.381,13

Los activos a largo plazo corresponden a Fianzas constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables.

Durante los 6 primeros meses del presente ejercicio no se han dotado correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (en el ejercicio anterior tampoco). El importe acumulado a 30 de junio de 2023 de la cuenta de pérdidas por créditos comerciales incobrables asciende a 98.840,70 euros (mismo importe que al cierre del ejercicio anterior).

Existen saldos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 1.221.175,54 euros a 30 de junio de 2023 (189.067,89 euros a 31 de diciembre de 2022).



13. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) novena de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	10.707.984,78	0,00	3.461.532,05
TOTAL	10.707.984,78	0,00	3.461.532,05

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	955.321,16	0,00	2.384.998,83
TOTAL	955.321,16	0,00	2.384.998,83

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	10.209.980,49	0,00	3.565.881,53
TOTAL	10.209.980,49	0,00	3.565.881,53

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	967.344,28	0,00	528.856,81
TOTAL	967.344,28	0,00	528.856,81



Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguientes por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	955.321,16	998.556,22	985.065,68	930.893,54	939.468,94	6.854.000,42	11.663.305,94
Acreedores por arrendamiento financiero	235.741,51	240.740,94	245.845,47	251.058,19	256.381,47	2.173.923,98	3.403.691,56
Otros pasivos financieros	1.922.110,76	0,00	0,00	0,00	0,00	293.582,00	2.215.692,76
Deudas con empresas vinculadas	227.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.000,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores diversos	146,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146,55
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.340.319,98	1.239.297,16	1.230.911,15	1.181.951,73	1.195.850,41	9.321.506,40	17.509.836,81

Existen deudas con partes vinculadas a 30 de junio de 2023 (ver Nota 22 de operaciones con partes vinculadas).

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 y 9 de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene contratados dos créditos ICO COVID-19 por importe de 82 miles y 135 miles de euros, con una duración de 5 años, carencia de 12 y 24 meses respectivamente y un tipo de interés del 1,5% y 2,30% respectivamente, quedando pendiente al 30 de junio de 2023 el importe de 148.381,04 euros (169.332,43 euros al cierre del ejercicio 2022).

Se ha negociado una reducción de tipos de interés para determinados préstamos. El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 1,50% y un 4,15% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

Las otras deudas a largo plazo corresponden en su gran mayoría a fianzas recibidas por inmuebles arrendados. Los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

Existen anticipos de clientes, concretamente por importe de 1.600.000 euros correspondientes al anticipo recibido (reserva de futura venta) del inmueble de Rianxo con Mercadona en virtud de un contrato de compraventa de fecha 30 de mayo del 2023, para el posterior subarriendo del local por parte de la compradora a un tercero.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

14. PATRIMONIO NETO

14.1 Capital social

Con fecha 12 de mayo de 2021 se procedió a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 716.986 euros, según se aprobó en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante del día 26 de abril de 2021, mediante la emisión de 716.986 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 1 de febrero de 2021, de 1,47 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,47 euros por cada acción.



Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en julio de 2021, antes de la formulación de estos estados financieros Intermedios Resumidos Consolidados, hecho por el cual la Sociedad Dominante la ha contabilizado a 30 de junio de 2021. Además, esta ampliación de capital fue publicada como “Otra información relevante” en fecha 27/04/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 29 de octubre de 2021 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria, también mediante compensación de créditos, en la cifra de 1.147.641 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante del día 26 de octubre de 2021, mediante la emisión de 1.147.641 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2022. Además, esta ampliación de capital fue publicada como “Otra información relevante” en fecha 23/09/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 12 de enero de 2023 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria, también mediante compensación de créditos, en la cifra de 573.616 euros, según se aprobó en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante del día 29 de diciembre de 2022, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 5 de junio de 2023, de 1,50 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2023. Además, esta ampliación de capital fue publicada como “Otra información relevante” en fecha 5 de enero de 2023 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Así, tras las últimas ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de junio de 2023, el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A asciende a 16.680.969,00 euros y está representado por 16.680.969 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en el BME Growth (antiguo MAB) desde enero del año 2019.

Al 30 de junio de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 5% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 10 de julio de 2023, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2023, son los siguientes:

Nombre y Apellidos / Razón social	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	21,00%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARK ROSE SL	19,71%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L.	21,62%
ARTIC BADECK, S.L.	20,49%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	17,18%
	100,00%

A continuación, se muestra una tabla con la participación de los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 10 de julio de 2023, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2023:



	Participación
Accionistas	indirecta %
D. Carlos Massu Yarur (a)	21,32%
D. Luis Alberto Akel Valech (b)	20,42%
D. Salomón Minzer Muchnick (c)	11,35%
D. Cristian Jijena de Solminihac (d)	21,00%

- (a) D. Carlos Massu Yarur a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 21,00% de la Sociedad; (ii) Carlos Massu Yarur a título personal controla un 0,32% de la Sociedad.
- (b) D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 19,71% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; iii) Parkrose Group, S.L. (sociedad de la que controla el 56% del capital, de manera directa) controla el 0,31% de la Sociedad; iv) Inmobiliaria Classica S.A. (sociedad de la que controla el 16,66% de manera indirecta) controla el 0,12% de la Sociedad.
- (c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 51,19% del capital, de manera directa del capital social) controla el 11,07% de la Sociedad. ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,34% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad.
- (d) D. Cristian Jijena de Solminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 20,49% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; iii) Inversiones Playa del Carmen S.A. (sociedad de la que controla el 99% del capital social de manera indirecta) controla el 0,23% de la Sociedad.

Por último, indicamos que, a 30 de junio de 2023, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 10 de julio de 2023, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2023 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	20,42%	20,42%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	21,00%	0,00%	21,00%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	21,62%	0,00%	21,62%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)	20,49%	0,00%	20,49%

14.2 Prima de emisión

Con fecha 12 de mayo de 2021 se procedió a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos, en la cifra de 716.986 euros, mediante la emisión de 716.986 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 1 de febrero de 2021, de 1,47 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,47 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2021 con esta ampliación asciende a 336.983,42 euros.



Con fecha 29 de octubre de 2021 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, también mediante compensación de créditos, en la cifra de 1.147.641 euros, mediante la emisión de 1.147.641 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2021 con esta ampliación de capital asciende a 608.249,73 euros.

Y con fecha 12 de enero de 2023 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, también mediante compensación de créditos, en la cifra de 573.616 euros, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 5 de junio de 2023, de 1,54 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2022 con esta ampliación de capital asciende a 286.808,00 euros.

Por tanto, la prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 y a 30 de junio de 2023 total asciende a 1.812.841,15 euros.

14.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
RESERVA LEGAL	85.982,10	52.943,58
RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	314.644,70	225.148,93
OTRA RESERVAS	21.145,44	21.145,44
TOTAL RESERVAS	421.772,24	299.237,95

Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.



Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	4.243,62	-35.563,73
INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA	310.401,08	260.712,66
TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	314.644,70	225.148,93

Dividendos

La Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023 ha decidido traspasar los beneficios de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, que ascendieron a 330.385,23 euros (180.353,91 euros en 2021), de la siguiente manera:

A reserva legal: 33.038,52 euros

A reparto de dividendos: 297.346,71 euros

Este es el segundo reparto de dividendos que se realiza desde que la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de SOCIMI. En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante también distribuyó dividendos por importe 197.389,44 euros, periodo anterior a su acogimiento al régimen de SOCIMI.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante del 8 de junio de 2022 decidió traspasar los beneficios de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que ascendieron a 180.353,91 euros; 18.035,39 euros a reserva legal; 162.318,52 euros a reparto de dividendos.

14.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 99.302,93 euros, correspondientes a 72.296 acciones, representativas del 0,43% del capital social.

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES		EUROS	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	66.975	88.172,92		
ADICIONES	12.775	19.553,03		
RETIROS	-7.454	-8.423,02		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	72.296	99.302,93		
ADICIONES	0	0,00		
RETIROS	0	0,00		
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2023	72.296	99.302,93		

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se ha realizado transacciones con acciones propias.



14.5 Ajustes de valor

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de los ajustes de valor por cambios de conversión de las cifras de la Sociedades Dependientes de dólares a euros y de pesos chilenos a dólares y euros, respectivamente.

	EUROS
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	29.325,38
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2019	17.789,92
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	47.115,30
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2020	-112.607,93
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	-65.492,63
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2021	14.998,80
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	-50.493,83
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2022	65.721,00
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	15.227,17
DIFERENCIAS 6 MESES DE 2023	64.221,35
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2023	79.448,52

Durante el proceso de consolidación se han puesto de manifiesto unas diferencias de conversión (dólar/euro) en la sociedad dependiente (PROPERTY) de conformidad con el artículo 61 del RD 1159/2010 y por aplicación de lo siguiente:

- Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 01/01/2018, fecha de primera consolidación, que es el de 1,199 dólares/euros.
- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2023, que es el de 1,0866 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).
- Las partidas de la Cuenta de Resultados se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2023, que es el de 1,0866 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).

Se han producido diferencias por ajustes de conversión del balance de situación consolidado por la aplicación de los tipos de cambio a la moneda funcional (euro) comentados en los puntos anteriores.

Durante el proceso de consolidación se ha puesto de manifiesto unas diferencias de conversión (peso chileno/dólar/euro) en la Sociedad Dependiente (RENTAS SUDAMERICANA) de conformidad con el artículo 61 del RD 1159/2010 y por aplicación de lo siguiente:

- Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2019, fecha de primera consolidación, que es el de 771,24 pesos chilenos/dólar y 1,1234 dólares/euros.
- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2023, que es el de 800,74 pesos chilenos/dólar y 1,0866 dólares/euro (877,53 pesos chilenos/dólar y 1,0666 dólares/euros a 31 de diciembre de 2022).
- Las partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2023, el de 800,74 pesos chilenos/dólar y 1,0866 dólares/euro (877,53 pesos chilenos/dólar y 1,0666 dólares/euro a 31 de diciembre de 2022).

Se han producido diferencias por ajustes de conversión del balance de situación consolidado por la aplicación de los tipos de cambio a la moneda funcional (euro) comentados en los puntos anteriores.



15. MONEDA EXTRANJERA

El detalle de las partidas objeto de consolidación, expresadas en moneda extranjera, pertenecientes a las Sociedades Dependientes son los siguientes:

30-06-2023:			30-06-2023:		
	Importe en dólares	Importe en euros		Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	1.542.545,02	1.419.607,05	Total partidas Activo	1.805.105.167,00	2.074.633,02
Cifra de negocios	11.660,00	10.730,72	Cifra de negocios	49.746.341,00	57.174,18
Resultados	-45.540,31	-41.910,83	Resultados	3.712.123	4.266,40

31/12/2022:			31/12/2022:		
	Importe en dólares	Importe en euros		Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	1.597.619	1.497.862	Total partidas Activo	957.532.901	1.023.038
Cifra de negocios	69.483	65.144	Cifra de negocios	88.588.903	94.649
Resultados	-14.044	-13.168	Resultados	3.394.022	3.626

La Sociedad Dominante del Grupo no ha recibido ningún servicio en divisas durante el primer semestre de 2023 (tampoco durante el primer semestre del ejercicio 2022).

La Sociedad Dominante del Grupo dispone de una cuenta corriente en dólares cuyo contravalor en euros a 30 de junio de 2023 asciende a 6.345,34 euros (misma cifra que al cierre del ejercicio 2022).

A 30 de junio de 2023 existen diferencias de cambio registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de - 6.379,49 euros, pertenecientes a las sociedades dependientes (8.204,03 euros a 30 de junio de 2022).

Las diferencias de conversión han sido analizadas en la Nota 14.5.

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

16.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2023		A 31/12/2022	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	2.360,75	0,00	2.360,75	2.860,04
IRPF + SEG. SOCIAL	0,00	4.828,34	0,00	7.050,47
POR IVA	228.252,49	18.931,74	242.082,42	7.889,49
TOTAL	230.613,24	23.760,08	244.443,17	17.800,00



16.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2022) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Junta de la Sociedad Dominante del 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial 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), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

Según se indica en la nota 5.9 de la presente memoria, con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1. b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

16.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 26.

16.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.



16.6 Otra información

Las Sociedades Dependientes tributan los impuestos a los cuales está obligada en su país de origen en Estados Unidos y Chile, respectivamente, sin que a criterio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo se pueda generar ninguna responsabilidad o contingencia significativa.

17. INGRESOS Y GASTOS

a. *Desagregación por categorías del importe neto de la cifra de negocios del Grupo*

	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos alquileres locales	825.224,20	820.432,32
Ingresos alquileres oficinas	151.281,79	148.159,40
TOTAL	976.505,99	968.591,72

Los tipos de ingresos que obtiene el Grupo provienen principalmente de los contratos de alquiler de locales, oficinas y parkings. Respecto a los locales, la mayoría de ellos están alquilados a pequeños comercios y el resto a grandes superficies y supermercados. Las oficinas están alquiladas a pequeñas empresas. Los contratos de los locales suelen ser ad-hoc en función del tipo de negocios y las características del local. En cambio, las condiciones pactadas en los contratos de alquiler de las oficinas suelen seguir un estándar basado en una duración de 5 a 10 años.

Además, como Otros ingresos de explotación, se obtienen rentas por el alquiler de la oficina que figura como domicilio social de la Sociedad Dominante, que se alquila a socios y partes vinculadas (detalladas en la nota 22). Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 se han obtenido ingresos por este concepto por 12.069,10 euros (14.484,13 euros a 30 de junio de 2022). También se incluyen en este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada el importe de 16.456,01 euros por la imputación de 6 meses del derecho de crédito generado por la adquisición en 2022 del solar en Talavera de la Reina, cuya operación se explica en nota 9.

b. *Consumos*

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

c. *Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados*

No existen resultados por deterioro ni enajenación del inmovilizado a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022.

Ni en el presente ejercicio hasta el 30 de junio de 2023 ni a 30 de junio de 2022 se ha producido ninguna permuta.

Se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados" por importe de 1.129,27 euros (6.479,70 euros a 30 de junio de 2022), según el siguiente detalle:

	30/06/2023	30/06/2022
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.129,30	6.479,73
GASTOS EXTRAORDINARIOS	-0,03	-0,03
TOTAL	1.129,27	6.479,70



d. Gastos de personal y plantilla media de la Sociedad dominante

El detalle en euros es:

Conceptos (en euros)	30/06/2023	30/06/2022
SUELDOS Y SALARIOS	16.000,02	16.549,92
RETRIBUCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN	6.600,00	8.850,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	5.103,96	5.209,22
TOTAL	27.703,98	30.609,14

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ha sido de 1,00 (1,04 al 30 de junio de 2022).

No existe personal con discapacidad reconocida.

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados diferencian entre:

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

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

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

19. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2023 han tenido lugar los siguientes hechos:

1. En fecha 6 de julio de 2023 se realiza el pago de dividendo por importe de 297.346,71 euros, acordado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de fecha 27 de junio de 2023.
2. Durante el mes de julio, se han producido varias compras de inversiones inmobiliarias:
 - 2.1. Local en c/ Consejo de Ciento (Barcelona) por el precio de 200.000 euros (adquisición el 20 de julio de 2023). No hay préstamo vinculado al inmueble.
 - 2.2. Oficina Pau Claris (Barcelona) por el precio de 625.000 euros (adquisición el 27 de julio de 2023). Existe un préstamo firmado con la entidad Bankinter vinculado al inmueble, formalizado el 27 de julio de 2023 por importe de 402.663 euros, con vencimiento el 27 de julio de 2028, y devenga un tipo de interés anual fijo del 5,36% hasta el 27 de julio de 2024, y tipo interés variable, desde esta fecha, referenciado al EURIBOR a 12 meses.
 - 2.3. Vivienda en c/Mare de Déu del Port (Barcelona) por el precio de 590.000 euros (adquisición el 12 de julio de 2023). Existe un préstamo firmado con la entidad Bankinter vinculado al inmueble, formalizado el 27 de julio de 2023 por importe de 402.663 euros, con vencimiento el 27 de julio de 2028, y devenga un tipo de interés anual fijo del 5,36% hasta el 27 de julio de 2024, y tipo interés variable, desde esta fecha, referenciado al EURIBOR a 12 meses.
 - 2.4. Vivienda en c/Alts Fornis (Barcelona) por el precio de 518.000 euros (adquisición el 12 de julio de 2023). Existe un préstamo firmado con la entidad Bankinter vinculado al inmueble, formalizado el 12 de julio de 2023 por importe de 241.000 euros, con vencimiento el 12 de julio de 2028, y devenga un tipo de interés anual fijo del 5,36% hasta el 12 de julio de 2024, y tipo interés variable, desde esta fecha, referenciado al EURIBOR a 12 meses.
 - 2.5. Se han realizado pagos a cuenta por compra futura de vivienda en c/ Valencia (destinada al alquiler habitacional). La operación se encuentra pendiente de firma.
3. Aprobación, mediante acta del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de fecha 20 de septiembre de 2023, del informe del Consejo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, para la ampliación de capital de la sociedad dominante, por compensación de créditos por importe de 389.731 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 0,54 euros por cada acción (prima de emisión total de 210.454,74 €), por compensación de créditos (se capitalizarán los créditos con partes vinculadas detallados en la nota 22 siguiente).

22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, los accionistas, miembros del Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 existen saldos pendientes con partes vinculadas.

El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas es el siguiente:



ARTIC BADEK SL		
Nacionalidad	España	
NIF	B66966524	
% de participación	20,49%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	
Cuentas contables	521000	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2022	-1,07	-7.977,90
Saldo pendiente a 30/06/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	07/04/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92

INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL		
Nacionalidad	España	
NIF	B66563420	
% de participación	19,71%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Alquiler de locales	
Cuentas contables	521004	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2022	-1,07	-7.977,90
Saldo pendiente a 30/06/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	12/07/2022	12/07/2022
Fecha de Vencimiento máxima	10/10/2022	11/04/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	264,69

INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL			
Nacionalidad	España		
NIF	B66984303		
% de participación	21,62%		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		
Cuentas contables	521003	521003	521003
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,42	-7.977,90	-95.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	0,00	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69	-1.556,78
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%	7,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022	07/10/2022
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023	07/07/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92	2.825,61



INMOB. E INV. CURAMAVIDA, S.L.		
Nacionalidad	España	
NIF	B66999491	
% de participación	21,00%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	
Cuentas contables	521002	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,07	-7.977,90
Saldo pendiente a 30/06/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	264,69

PARKROSE GROUP		
Nacionalidad	España	España
NIF	B66924408	B66924408
% de participación	no superior al 10%	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA	INDIRECTA
Actividad desarrollada	Intermediarios del comercio de productos diversos	Intermediarios del comercio de productos diversos
Cuentas contables	521013	521013
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-139.500,00	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,26	-95.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	1.501,84
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	10/10/2022	10/10/2022
Fecha de Vencimiento máxima	01/11/2022	07/07/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	1.501,84

INVERSIONES DEL PINAR, S.A.	
Nacionalidad	Chilena
RUT	96704170K
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA
Actividad desarrollada	Sociedad de inversión y rentista de capitales mobiliarios en general
Cuentas contables	521094
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-100.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	-100.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00



INVERSIONES LOS OLEANDROS LIMITADA	
Nacionalidad	Chilena
RUT	76166560K
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA
Actividad desarrollada	Alquiler de bienes inmuebles / Sociedad de inversión y entidades financieras similares
Cuentas contables	521095
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-60.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	-60.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00

JAZMIN ODETTE AKEL VALECH	
Nacionalidad	Chilena
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521006
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-17.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	-17.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	26/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00

RODRIGO JAVIER CROXATTO AKEL	
Nacionalidad	Italiana
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521011
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-50.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2023	-50.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	10/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00



Se han devengado gastos financieros con partes vinculadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 por importe de 7.171,41 euros (0,00 euros a 30 de junio de 2022).

Durante el ejercicio 2023, hasta 30 de junio, la entidad VAN CAPITAL SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI desde octubre de 2018, ha percibido de la Sociedad Dominante los honorarios de 37.425,52 euros por sus servicios profesionales (79.312,26 euros por sus servicios profesionales en el mismo periodo del ejercicio anterior - de los cuales 46.910,74 euros son en concepto de servicio de asesoramiento por gestión inmobiliaria de la compra del inmueble de Rianxo adquirido en el ejercicio 2021-).

Durante el primer semestre del año 2023 se ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 12.069,10 euros a partes vinculadas (14.484,13 euros en el mismo período del ejercicio anterior).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

La retribución por asistencia a consejos es de 600 € por consejero, con un máximo de 30.000 € de gasto para la Sociedad Dominante. Durante el primer semestre del ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha pagado 6.600 euros por asistencia a consejos de administración (8.850 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

No existe personal de alta dirección distinto de Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 30/06/2023	EJERCICIO 30/06/2022
Alquiler de bienes inmuebles	682	976.505,99	968.591,72
Total actividades		976.505,99	968.591,72

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 30/06/2023	EJERCICIO 30/06/2022
Mercado Nacional	908.601,09	830.144,50
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU y CHILE)	67.904,90	138.447,22
TOTAL	976.505,99	968.591,72

24. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.



Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023 ascienden a 7.200 euros (6.800 euros para el mismo periodo del ejercicio 2022).

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de auditoría de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2022 ascendieron a 9.900 euros (9.300 euros en el ejercicio 2021), para la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022 a 4.150 euros (3.900 euros en el ejercicio 2021).

Los honorarios por otros trabajos de auditoría realizados durante el ejercicio 2022 de verificación y otros ascendieron a 9.600 euros (9.000 euros en el ejercicio 2021).

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella bajo la marca AUREN han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados (ni el mismo período del ejercicio anterior).

25. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 (22/11/2017) la Sociedad realizó una combinación de negocios (ver Nota 4). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

Fusión Ejercicio 2017: INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE. S.L.U.

Año de adquisición	Detalle de los bienes adquiridos	Entidad Transmitente		Entidad adquirente (IPRI)	
		Valor del inmueble	Amort. Acum a 01/01/2017	Valor del inmueble	Amort. Acum. a 01/01/2017
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	743.355,06	857,91	978.819,38	857,91
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	594.641,75	675,88	780.145,89	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	594.641,76	675,88	780.145,91	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	594.641,77	675,88	780.145,92	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	594.658,11	675,90	780.167,37	675,90
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	594.658,14	675,90	780.167,40	675,90
2017	BARCELONA - DR. TRUETA 183 PARKING	387.456,17	0,00	523.696,76	0,00
		4.104.052,76	4.237,35	5.403.288,63	4.237,35

Los valores que figuran en "valor inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

Diferencias en coste activado en 2017:

Detalle de los bienes adquiridos	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	252.740,72	490.614,34	743.355,06	252.740,72	726.078,66	978.819,38	0,00	-235.464,32	-235.464,32
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	208.124,61	386.517,14	594.641,75	208.124,61	572.021,28	780.145,89	0,00	-185.504,14	-185.504,14
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	208.124,61	386.517,15	594.641,76	208.124,61	572.021,30	780.145,91	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	208.124,62	386.517,15	594.641,77	208.124,62	572.021,30	780.145,92	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	208.130,34	386.527,77	594.658,11	208.130,34	572.037,03	780.167,37	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	208.130,34	386.527,80	594.658,14	208.130,34	572.037,06	780.167,40	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 pks	92.989,48	294.466,69	387.456,17	92.989,48	430.707,28	523.696,76	0,00	-136.240,59	-136.240,59
TOTAL	1.386.364,72	2.717.688,04	4.104.052,76	1.386.364,72	4.016.923,91	5.403.288,63	0,00	-1.299.235,87	-1.299.235,87



A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2018:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	10.670,20	9.812,29	726.078,66	25.191,77	14.521,57	-235.464,32	-14.521,57	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	8.525,15	7.730,34	572.021,28	19.965,58	11.440,43	-185.504,14	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	8.525,15	7.730,56	572.037,03	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-11.440,98	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	8.555,63	7.730,56	572.037,06	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-11.410,50	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	3.283,51	5.889,33	430.707,28	11.897,66	9.614,15	-136.240,59	-8.614,15	-3.724,82
TOTAL	2.717.668,04	56.609,94	54.353,76	4.016.923,91	136.918,43	81.338,49	-1.299.255,87	-80.308,49	-26.984,73

A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2019:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	20.482,49	9.812,29	726.078,66	39.711,66	14.519,89	-235.464,32	-19.229,17	-4.707,60
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	16.255,49	7.730,34	572.021,28	31.402,28	11.436,70	-185.504,14	-15.146,79	-3.706,36
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	16.255,49	7.730,34	572.021,30	31.402,30	11.436,72	-185.504,15	-15.146,81	-3.706,38
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	16.255,49	7.730,34	572.021,30	31.402,30	11.436,72	-185.504,15	-15.146,81	-3.706,38
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	16.255,71	7.730,56	572.037,03	31.402,03	11.435,90	-185.519,26	-15.146,32	-3.705,34
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	16.286,19	7.730,56	572.037,06	31.402,06	11.435,93	-185.519,26	-15.115,87	-3.705,37
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	9.172,84	5.889,33	430.707,28	20.849,28	8.951,63	-136.240,59	-11.676,44	-3.062,30
TOTAL	2.717.668,04	110.963,70	54.353,76	4.016.923,91	217.571,91	80.653,49	-1.299.255,87	-106.608,21	-26.299,73



A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2020:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	30.294,78	9.812,29	726.078,66	54.329,02	14.617,36	-235.464,32	-24.034,24	-4.805,07
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	23.985,83	7.730,34	572.021,28	42.936,64	11.534,36	-185.504,14	-18.950,81	-3.804,02
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	23.985,83	7.730,34	572.021,30	42.936,66	11.534,36	-185.504,15	-18.950,83	-3.804,02
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	23.985,83	7.730,34	572.021,30	43.008,05	11.605,75	-185.504,15	-19.022,22	-3.875,41
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	23.986,27	7.730,56	572.037,03	42.937,38	11.535,35	-185.519,26	-18.951,11	-3.804,79
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	24.016,75	7.730,56	572.037,06	42.937,41	11.535,35	-185.519,26	-18.920,66	-3.804,79
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	15.062,17	5.889,33	430.707,28	29.129,28	8.280,00	-136.240,59	-14.067,11	-2.390,67
TOTAL	2.717.668,04	165.317,46	54.353,76	4.016.923,91	298.214,44	80.642,53	-1.299.255,87	-132.896,98	-26.288,77

A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2021:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	40.107,07	9.812,29	726.078,66	68.946,38	14.521,57	-235.464,32	-28.839,31	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	31.716,17	7.730,34	572.021,28	54.471,00	11.440,43	-185.504,14	-22.754,83	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	31.716,17	7.730,34	572.021,30	54.471,02	11.440,43	-185.504,15	-22.754,85	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	31.716,17	7.730,34	572.021,30	54.613,80	11.440,43	-185.504,15	-22.897,63	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	31.716,83	7.730,56	572.037,03	54.472,73	11.440,74	-185.519,26	-22.755,90	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	31.747,31	7.730,56	572.037,06	54.472,76	11.440,74	-185.519,26	-22.725,45	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	20.951,50	5.889,33	430.707,28	37.409,28	8.614,15	-136.240,59	-16.457,78	-2.724,82
TOTAL	2.717.668,04	219.671,22	54.353,76	4.016.923,91	378.856,97	80.338,48	-1.299.255,87	-159.185,75	-25.984,72



A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2022:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	49.919,36	9.812,29	726.078,66	83.467,95	14.521,57	-235.464,32	-33.548,59	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	39.446,51	7.730,34	572.021,28	65.911,43	11.440,43	-185.504,14	-26.464,92	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	39.446,51	7.730,34	572.021,30	65.911,45	11.440,43	-185.504,15	-26.464,94	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	39.446,51	7.730,34	572.021,30	66.054,23	11.440,43	-185.504,15	-26.607,72	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	39.447,39	7.730,56	572.037,03	65.913,47	11.440,74	-185.519,26	-26.466,08	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	39.477,87	7.730,56	572.037,06	65.913,50	11.440,74	-185.519,26	-26.435,63	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	26.840,83	5.889,33	430.707,28	46.023,43	8.614,15	-136.240,59	-19.182,60	-2.724,82
TOTAL	2.717.668,04	274.024,98	54.353,76	4.016.923,91	459.195,45	80.338,48	-1.299.255,87	-185.170,47	-25.984,72

Dado que los presentes estados financieros intermedios consolidados son interinos, no se incluye el cálculo de las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 30 de junio de 2023.



26. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA 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 ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas. Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados se generan las siguientes reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Reserva legal por distrib. Rtdo 2021: 18.035,39 euros • Reserva legal por distrib. Rtdo 2022: 33.038,52 euros Reserva legal a 30/06/2023: 85.982,10 euros
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos. Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados se acuerda el reparto de dividendos por importe de: <ul style="list-style-type: none"> • Por distrib. Rtdo 2021: 162.318,52 euros. • Por distrib. Rtdo 2022: 297.346,71 euros.
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A



f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015
		Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016
		Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017
		Barcelona – Padilla 334	24/01/2017
		Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018
		Barcelona Doctor Trueta, 183 4 Parkings	05/06/2019
		Edificio en Eibar	27/11/2020
		Edificio en Rianxo	30/06/2021
		Solar Avda.Francisco Aguirre, 12 (Talavera de la R.)	11/10/2022
		Inmueble en USA – PROPERTY	Año 2018 por compra Sociedad
		Inmuebles en Chile – RENTAS SUD.	Año 2019 por compra Sociedad
Inmuebles en Chile – RENTAS SUD. Concretamente; Local 1 + Bodega Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Santiago y; Local 2 Edificio San Francisco 335, Santiago	05/04/2023 y; 25/05/2023		
(*) El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017			

g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver Nota 1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Ver Nota 9 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A



En Barcelona, a 17 de octubre de 2023, quedan formulados los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023, que se componen de 58 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

<p>DocuSigned by:  4D37CE75FDCE4F0...</p> <p>D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de presidente del Consejo de Administración</p>	<p>DocuSigned by:  423B8FCFB43D4BC...</p> <p>D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.</p>
<p>DocuSigned by:  53F2E4E5122E437...</p> <p>D. Salomón Eduardo Minzer Muchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.</p>	<p>DocuSigned by:  6F3DF9E752704F5...</p> <p>D. Cristian Jijena de Solminihac Como representante de ARTIC BADECK, S.L.</p>
<p>DocuSigned by:  4AFDB8D50831404...</p> <p>D. José Mauricio Lazcano Garrido Como representante de GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.</p>	<p>DocuSigned by:  D02AA850BC884A9...</p> <p>D^a INÉS VERMEULEN FONT,</p>



**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias
de seis meses terminado el 30 de junio de 2023



DocuSigned by:

CARLOS MASSKRISTIAN J. J. J.

423B8FCFB43D4BC...

DocuSigned by:

CARLOS MASSKRISTIAN J. J. J.

6F3DF9E752704F5...

DocuSigned by:

CARLOS MASSKRISTIAN J. J. J.

4D37CE75FDCE4F0...

DocuSigned by:

CARLOS MASSKRISTIAN J. J. J.

4AFDB8D5083140...

DocuSigned by:

CARLOS MASSKRISTIAN J. J. J.

53F2E4E5122E437...

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

DocuSigned by:

INES VERMEUL...

D02AA850BC884A9...

Activo	30/06/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.778.671,41	31.820.019,71
I. Inmovilizado intangible	424,00	922,00
5. Aplicaciones Informáticas	424,00	922,00
II. Inmovilizado material	669.125,54	594.629,54
1. Terrenos y construcciones	536.176,54	538.828,54
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	50.449,00	55.801,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	82.500,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	27.957.728,18	28.103.550,49
1. Terrenos	12.181.682,20	12.153.894,51
2. Construcciones	15.776.045,98	15.949.655,98
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a l/p	2.886.040,00	2.886.040,00
1. Instrumentos de patrimonio	2.886.040,00	2.886.040,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	241.642,22	227.622,22
1. Instrumentos de patrimonio	120,22	120,22
5. Otros activos financieros	241.522,00	227.502,00
VII. Deudores comerciales no corrientes	23.711,47	7.255,46
B) ACTIVO CORRIENTE	1.430.789,31	395.186,83
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	265.913,14	270.012,82
1. Clientes por ventas y prest. servicios	23.111,83	9.746,42
b) Cltes. por ventas y prest. servicios CP	23.111,83	9.746,42
3. Deudores varios	17.938,79	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	2.360,75	2.360,75
6. Saldos deudores con administraciones públicas	222.501,77	239.966,86
V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	135,72
2. Créditos a empresas	0,00	135,72
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	1.164.876,17	125.038,29
1. Tesorería	1.164.876,17	125.038,29
TOTAL ACTIVO (A+B)	33.209.460,72	32.215.206,54

Patrimonio Neto y Pasivo	30/06/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO	17.212.969,64	17.303.900,80
A-1) Fondos propios	17.212.969,64	17.303.900,80
I. Capital	16.680.969,00	16.680.969,00
1. Capital escrutado	16.680.969,00	16.680.969,00
II. Prima de emisión	1.812.841,15	1.812.841,15
III. Reservas	107.127,54	74.089,02
1. Legal y estatutarias	85.982,10	52.943,58
2. Otras reservas	21.145,44	21.145,44
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-99.302,93	-99.302,93
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.495.080,67	-1.495.080,67
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-1.495.080,67	-1.495.080,67
VI. Resultado del ejercicio	206.415,55	330.385,23
B) PASIVO NO CORRIENTE	12.597.737,64	13.159.079,83
II. Deudas a largo plazo	12.597.737,64	13.159.079,83
2. Deudas con entidades de crédito	9.136.205,59	9.593.198,30
3. Acreedores por arrendamiento financiero	3.167.950,05	3.286.439,53
5. Otros pasivos financieros	293.582,00	279.442,00
C) PASIVO CORRIENTE	3.398.753,44	1.752.225,91
III. Deudas a corto plazo	1.694.216,27	1.348.530,14
2. Deudas con entidades de crédito	919.244,37	907.668,79
3. Acreedores por arrendamiento financiero	235.741,51	233.282,21
5. Otros pasivos financieros	539.230,39	207.579,14
IV. Deudas con empresas del grupo y asoci. a c/p	289.374,56	308.616,37
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	1.415.162,61	95.079,40
3. Acreedores varios	-211.752,13	75.613,88
4. Remuneraciones pendientes de pago	390,00	1.560,00
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	23.524,74	14.905,52
7. Anticipos de clientes	1.603.000,00	3.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	33.209.460,72	32.215.206,54

DocuSigned by: CARLOS MASSKRISTIAN J. JENARO
 DocuSigned by: [Signature]
 DocuSigned by: [Signature]
 DocuSigned by: [Signature]
 DocuSigned by: INES VERMEULEN



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE EXPLOTACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30/06/2023	30/06/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	908.601,09	830.144,50
b) Prestaciones de servicios	908.601,09	830.144,50
5. Otros ingresos de explotación	28.525,11	14.484,13
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.	28.525,11	14.484,13
6. Gastos de personal	-27.703,98	-30.609,14
a) Sueldos, salarios y asimilados	-22.600,02	-25.399,92
b) Cargas Sociales	-5.103,96	-5.209,22
7. Otros gastos de explotación	-338.752,32	-244.997,86
a) Servicios exteriores	-289.626,11	-188.904,84
b) Tributos	-49.126,21	-56.093,02
8. Amortización del inmovilizado	-182.112,00	-182.164,57
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00
12. Otros Resultados	926,87	6.479,70
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	389.484,77	393.336,76
14. Ingresos financieros	0,97	11.938,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	0,97	11.938,00
15. Gastos financieros	-183.070,19	-169.422,40
b) Por deudas con terceros	-172.124,23	-169.422,40
c) Con partes vinculadas	-10.945,96	0,00
17. Diferencias de cambio	0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-183.069,22	-157.484,40
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	206.415,55	235.852,36
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS	206.415,55	235.852,36
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	206.415,55	235.852,36