

Madrid a 27 de octubre de 2023

Torimbía SOCIMI, S.A. (en adelante “Torimbía”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a:

Otra Información Relevante

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente del Consejo de Administración
TORIMBIA SOCIMI, S.A.

Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de
junio de 2023 elaborados
conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A., por encargo de los administradores:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torimbia Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados, y el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y 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 acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. 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. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios 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.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Torimbía Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

DELOITTE, S.L.



Marta Graña Santomé

25 de octubre de 2023



FMWXR52011



**Torimbia Socimi, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2023 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF)
adoptadas por la Unión Europea junto
con el Informe de Revisión Limitada

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2023 (No auditado)	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2023 (No auditado)	31/12/2022
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Inmovilizado material	Nota 4	125.601	127.537	PATRIMONIO NETO:	Nota 10	42.240	54.558
Terrenos y construcciones		1.234	1.233	FONDOS PROPIOS		38.875	51.157
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.207	1.204	Capital social	Nota 10.1	15.357	15.357
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	27	29	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 10.2	28.506	27.803
Deudas comerciales no corrientes	Nota 6	117.968	119.512	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia	Nota 10.3	1.051	2.263
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7.3	1.041	1.068	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	Nota 10.4	(6.932)	(6.932)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7.1	577	490	Resultado consolidado del ejercicio		893	12.666
Instrumentos de patrimonio		3.977	4.430	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		3.365	3.401
Derivados		399	459	Ajustes por cambios de valor	Notas 7.1 y 10.5	3.365	3.401
Otros activos financieros		2.164	2.616				
Activos por impuesto diferido		1.414	1.355				
		804	804				
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes	Nota 11.1	88.076	88.494
				Deudas con entidades de crédito		86.400	86.818
				Otros pasivos financieros		84.710	85.204
				Pasivo por impuestos diferido		1.690	1.614
						1.676	1.676
ACTIVO CORRIENTE:							
Existencias	Nota 8	6.813	17.278				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		395	395				
Clientes por ventas y prestación de servicios		2.692	2.410	PASIVO CORRIENTE:			
Deudas comerciales corrientes	Nota 6	302	72	Pasivos financieros corrientes		2.098	1.763
Administraciones Públicas deudoras	Nota 12.2	447	395	Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	817	760
Inversiones financieras corrientes	Nota 7.2	1.943	1.943	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.221	1.003
Derivados		1.273	832	Administraciones Públicas acreedoras		565	374
Otros activos financieros		1.271	831	Personal		603	629
Otros activos corrientes	Nota 9	136	40	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		30	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.317	13.601	Otros pasivos corrientes		3	-
						60	-
TOTAL ACTIVO		132.414	144.815	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		132.414	144.815

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	6.127	5.940
Ventas		-	2
Ingresos y servicios inmobiliarios		6.127	5.938
Otros Ingresos de explotación		165	192
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción		-	(29)
Gastos de personal	Nota 14.2	(586)	(636)
Otros gastos de explotación:		(1.301)	(1.122)
Otros gastos de gestión corriente		(1.301)	(1.122)
Dotación a la amortización	Notas 4 y 5	(1.834)	(1.822)
Otros resultados		60	62
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.631	2.585
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 7.3	87	70
Ingresos financieros		-	116
Gastos financieros	Nota 11.1	(1.584)	(911)
Diferencias de cambio, neto		(7)	84
Variación del valor razonable en instrumentos financieros:		-	4
Derivados	Nota 11.3	-	4
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		(27)	122
Deterioro y pérdidas	Nota 7.1	(27)	122
RESULTADO FINANCIERO		(1.531)	(515)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.100	2.070
Impuesto sobre Sociedades	Nota 12	(207)	(132)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		893	1.938
Ajustes por cambio de valor		246	-
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	Nota 7.1	246	-
Resultado integral total:		1.139	1.938
Resultado del ejercicio atribuible a-		893	1.938
Socios de la Sociedad Dominante		893	1.938
Resultado integral atribuible a-		1.139	1.938
Socios de la Sociedad Dominante		1.139	1.938

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Miles de Euros)

	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	893	1.938
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Activos financieros	-	-
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	246	-
Efecto impositivo	-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	246	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Activos financieros	-	-
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(282)	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(282)	-
Total Ingresos y gastos reconocidos	857	1.938
a) Atribuido a la Sociedad dominante	1.139	1.938

Las Notas I a 19 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Miles de Euros)

	Reservas de la Sociedad Dominante				Reservas en Sociedades consolidadas por			Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total
	Capital Social	Reserva Legal		Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
		15.357	3.071	24.732		1.839	424				
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2023	-	-	-	-	-	-	-	12.666	3.401	51.157	
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023	-	-	-	-	-	-	-	893	(36)	857	
Aplicación del resultado	-	-	13.878	(1.253)	-	-	-	(12.666)	-	-	
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(13.171)	-	-	-	-	-	-	(13.171)	
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (No auditado)	15.357	3.071	25.435	586	465	(6.932)	893	38.875	3.365	42.240	

	Reservas de la Sociedad Dominante				Reservas en Sociedades consolidadas por			Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total
	Capital Social	Reserva Legal		Otras Reservas	Integración Global	Método de la Participación					
		15.357	3.071	23.798		1.837	407				
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022	-	-	-	-	-	-	-	4.473	(1.349)	41.988	
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022	-	-	4.454	2	-	-	-	1.938	-	1.938	
Aplicación del resultado	-	-	(3.520)	-	-	-	-	(4.473)	-	-	
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.520)	
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (No auditado)	15.357	3.071	24.732	1.839	424	(6.931)	1.938	40.430	(1.349)	39.081	

Las Notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.



TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE

2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2022 (No auditado)
ACTIVIDADES CONTINUADAS -			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
Resultado consolidado antes de impuestos		2.594	2.748
Ajustes al resultado-		1.100	2.070
Amortizaciones del inmovilizado		3.365	2.366
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de activos	Notas 4 y 5	1.834	1.822
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		-	29
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 7.3	27	(122)
Ingresos financieros		(87)	(70)
Gastos financieros	Nota 11	-	(116)
Diferencias de cambio		1.584	911
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	7	(84)
Variación neta en los activos/pasivos-		(158)	(1.107)
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(366)	(831)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(51)	(4)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		218	(338)
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		41	66
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(1.713)	(581)
Pagos de intereses	Nota 11	(1.506)	(799)
Cobros de intereses		-	116
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)		(207)	(132)
Cobros / (pagos) de dividendos	Nota 7.3	-	234
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(289)	(97)
Inversiones-		(289)	(163)
Inmovilizado material	Nota 4	(4)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(285)	(163)
Desinversiones-		-	66
Inversiones financieras		-	66
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(13.586)	(3.971)
Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -		(13.150)	(3.496)
Pago de dividendos	Nota 10.2	(13.171)	(3.520)
Acciones propias		21	24
Variaciones en-		(436)	(475)
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	(436)	(475)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(3)	64
AUMENTO/DISMINUCIÓN BRUTA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES POR OPERACIONES CONTINUADAS		(11.284)	(1.256)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.601	8.448
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.317	7.192

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

Torimbia 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. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante

1.1. Actividad del Grupo Consolidado

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A. en adelante "la Sociedad Dominante", y sus sociedades dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth (antes Mercado Alternativo Bursátil o "MAB"), la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo la actual TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejerció (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumpla los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbia, S.A. a Torimbia Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Las cuentas anuales individuales de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbia S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 14 de marzo de 2023, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de mayo de 2023.

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad Dominante, desde la fecha que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. El capital mínimo se establece en 5 millones de euros.
 5. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 6. 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.
 7. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 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 conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su

totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) 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.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1 Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003,

de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 25 de octubre de 2022 para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022. Por lo tanto, los estados financieros resumidos consolidado a 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2023.

2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades 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.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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 de los auditores.

2.2.1. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera

a) Nuevas normas efectivas a partir del 1 de enero de 2023

Durante el primer semestre de 2023 han entrado en vigor las siguientes normas contables, modificaciones e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Calificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros- Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información Comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican a la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

b) Normas no vigentes en el ejercicio 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal-Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 Relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 y 2024 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3 Moneda de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional del Grupo.

2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado y la correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se presenta a efectos comparativos para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante.

En estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente a la cuenta de resultados resumida consolidada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022, ni cambios de criterios contables ni se han producido correcciones de errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Las actividades realizadas por las sociedades del Grupo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo, por lo que este aspecto no afecta a la comparabilidad de la información, no requiriéndose por tanto desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2023.

2.7 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. 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.
4. 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.

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación. Con fecha 31 de julio de 2023 se aprueba la liquidación de la sociedad ProjectCenter L.L.C. (véase Nota 19).

Las Sociedades que componen el Grupo al 30 de junio de 2023 se detallan en el Anexo I.

4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022 han sido los siguientes:

	Miles de Euros						
	Saldo a 01/01/2022	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2022	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 31/12/2022	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2023
Coste:							
Terrenos y construcciones	1.623	-	1.623	-	1.623	3	1.626
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280	-	280	-	280
Otro inmovilizado material	241	-	241	3	244	2	246
	2.144	-	2.144	3	2.147	5	2.152
Amortización acumulada:							
Terrenos y construcciones	(419)	-	(419)	-	(419)	-	(419)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(269)	(2)	(271)	(2)	(273)	(2)	(275)
Otro inmovilizado material	(216)	(3)	(219)	(3)	(222)	(2)	(224)
	(904)	(5)	(909)	(5)	(914)	(4)	(918)
Valor neto	1.240		1.235		1.233		1.234

Al 30 de junio de 2023, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se encuentra la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en la Calle Pintor Rosales, 18, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2023 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 11.1 y 13). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 30 de junio de 2023, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados.

La política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus activos materiales una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de los mismos a partir de tasaciones de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante fue realizada a partir de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U., que se basaron en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, siendo el valor razonable ofrecido por las mismas superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2022.

Los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos al cierre de 30 de junio de 2023, existiendo holguras suficientes entre el valor en libros y las últimas tasaciones realizadas por los expertos independientes.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No se han producido movimientos relevantes durante el primer semestre de 2023.

A 30 de junio de 2023 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	240	240
Mobiliario	84	84
Equipos de proceso de información	122	122
Total	865	865

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 y 2022 han sido los siguientes:

	Saldo 01/01/2022	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2022	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2022	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2023
Coste:								
Terrenos	84.017	-	84.017	-	-	84.017	-	84.017
Construcciones	149.667	163	149.830	-	(108)	149.722	286	150.008
	233.684	163	233.847	-	(108)	233.739	286	234.025
Amortización acumulada:								
Construcciones	(48.611)	(1.817)	(50.428)	(1.821)	46	(52.203)	(1.830)	(54.033)
	(44.611)	(1.817)	(50.428)	(1.821)	46	(52.203)	(1.830)	(54.033)
Deterioro	(66.863)	-	(66.863)	-	4.839	(62.024)	-	(62.024)
Valor neto	118.210		116.556			119.512		117.968

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se corresponden principalmente a los trabajos de adecuación del local sito en la calle Serrano, 88.

Al 30 de junio de 2023 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 11.1 y 13).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados / nº plazas	
	30/06/2022	30/06/2023
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
Total m²	33.874	33.874
Nº plazas de parking	105	105
Total plazas	105	105

Al igual que en el caso de los activos materiales, la política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias, que se valoran por el método del coste, una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de las mismas a partir de tasaciones de expertos independientes, sobre las que se concluye sobre la necesidad o no de registrar los deterioros adicionales a los registrados en ejercicios anteriores o reversiones de dichos deterioros.

El Grupo procedió a valorar al cierre del ejercicio 2022 la totalidad de sus inmuebles, a través de tasaciones externas realizadas por terceros independientes (Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U.) conforme a los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, en las que se utilizó el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles.

Los informes de los tasadores no incluyeron ninguna advertencia o limitación que afectara a la valoración, si bien éstas se vieron influenciadas, entre otros, por los aspectos derivados de los efectos Covid-19, como las bonificaciones de renta alcanzadas con los arrendatarios o el incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización.

El valor razonable de los inmuebles fruto de estas tasaciones ascendió a 167.612 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. En este sentido, el Grupo registró, al cierre del ejercicio 2022, una reversión del deterioro neto de sus inversiones inmobiliarias por importe de 4.839 miles de euros.

Al 30 de junio de 2023, los administradores de la Sociedad Dominante junto con la Dirección del Grupo han realizado diversos ejercicios de sensibilidad en relación a potenciales variaciones de valor sobre las últimas tasaciones realizadas, tomando en consideración datos de mercado y evoluciones previstas para los próximos meses. Dicho análisis ha tomado en consideración la tendencia alcista en los valores de mercado de los principales activos del Grupo, pertenecientes al sector hotelero, derivada de la elevada ocupación de los inmuebles, el incremento de las rentas fruto de la recuperación del sector y de las revisiones al alza de las rentas por incremento de IPC, así como de comparables observados en las transacciones que se han realizado en los últimos meses para bienes de similares características a los que mantiene el Grupo.

Asimismo se mantienen las incertidumbres ligadas a la crisis económica internacional, subida de precios y tipos de interés que conllevan incrementos en las tasas de descuento aceptados para los potenciales inversores (yields) y por tanto mitigaría los aspectos positivos comentados anteriormente.

Tras los análisis de todas estas variables los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos y que tampoco se dan las circunstancias para proceder a la reversión de los deterioros dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2023, de acuerdo con la política establecida por el Grupo, se reevaluarán dichas conclusiones en función de las tasaciones actualizadas por expertos independientes, para concluir sobre la adecuación de los posibles deterioros o reversiones de deterioro a registrar.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 6.127 miles de euros, siendo 5.938 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (véase Nota 14.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron durante dicho periodo a 33 miles de euros (294 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos. Adicionalmente, en agosto de 2022, la Sociedad Dominante firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha.

Al 30 de junio de 2023 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véase Nota 13).

Al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Adicionalmente, con fecha 2 de agosto de 2022, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de seguro de daños materiales.

6. Arrendamientos

En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los ejercicios 2023 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30/06/2022	30/06/2023
Menos de un año	9.898	11.186
Entre uno y cinco años	33.337	32.524
Más de cinco años	11.534	9.959
	54.769	53.669

Durante los ejercicios 2020 y 2021, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante llegó a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implicaron tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones.

Las bonificaciones fueron registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios desde el ejercicio 2020 y se linealizaron aquellas rentas que serían recuperadas en los meses siguientes, de acuerdo con los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante ha registrado un importe negativo de 7 miles de euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios". Como contrapartida, los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes", por importe de 258 y 180 miles de euros (310 y 135 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, respectivamente), reflejan al 30 de junio de 2023 los efectos de estas linealizaciones pendientes de imputar a la cuenta de resultados resumida consolidada, respectivamente.

Asimismo, la Sociedad Dominante ha firmado contratos con carencias de rentas que han sido linealizados conforme a las condiciones contractuales firmadas con dichos arrendatarios, que han supuesto incrementos dentro de los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" al 30 de junio de 2023 por importe de 783 y 267 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo ha repercutido un total de 165 miles de euros (192 miles de euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados resumida consolidada.

En posición arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor. Por ello, tras el análisis realizado en la aplicación de la NIIF 16, reconoce las rentas asociadas a esos contratos como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 14 miles de euros.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 10 miles de euros para el año 2024, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

7. Inversiones financieras no corrientes y corrientes

7.1 Inversiones financieras no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Inversiones financieras no corrientes							
	Instrumentos de patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023
Activos valorados a valor razonable	459	399	2.616	2.164	-	-	3.075	2.563
Activos valorados a coste amortizado	-	-	-	-	1.355	1.414	1.355	1.414
Total	459	399	2.616	2.164	1.355	1.414	4.430	3.977

Instrumentos de patrimonio -

El Grupo mantiene inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por J. Safra Sarasin AG y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas la fecha de finalización del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto consolidado.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio del año 2023 y del ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre del año 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Productos contratados por Torimbía Socimi, S.A.:		
MS Real Estate Special Situation Fund III – Series 1.2R	5	6
MS CDH China Fund III Feder	33	33
Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:		
Trust Opportunity Int Ltd C A	8	-
Trust Opportunity Int Ltd C B	2	-
Europe Enterprise I Ltd	223	209
CPI Capital Partners Europe LP CI C	46	47
Apax Europe VII B LP	142	106
Total	459	399

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

Derivados -

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 30 de junio de 2023:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
No corriente		
De tipo de interés	2.616	2.164
Total No corriente	2.616	2.164
Corriente		
De tipo de interés (Nota 7.2)	831	1.271
Total corriente	831	1.271

El Grupo registra dentro de esta partida, dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro

del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1). Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad Dominante en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693 miles de euros de principal (véase Nota 11.1).

Los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad Dominante tienen las siguientes características y sus valores razonables son los siguientes:

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Valor Razonable	Miles de euros			
				Nocional vivo al inicio de cada ejercicio			
				2023	2024	2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,5874%	1.990	32.660	32.332	32.004	31.676
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,5874%	1.445	23.753	23.514	23.276	23.037
			3.435	56.413	55.846	55.280	54.713

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad Dominante ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados por cumplir con los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI.

A 30 de junio de 2023, el efecto para los derivados de tipo de interés en el activo y en la cuenta de resultados resumida consolidada de 100 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada sería el siguiente:

	Miles de euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento tasa de riesgo de crédito en + 100pb	5.159	5.159	-
Disminución tasa de riesgo de crédito en - 100pb	1.823	1.823	-

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se agrupan en niveles 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

A cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 10.5)	-	399	-	399
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 10.5)	-	3.435	-	3.435
Total Activos	-	3.834	-	3.834

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
- Activos financieros (Nota 10.5)	-	459	-	459
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 10.5)	-	3.447	-	3.447
Total Activos	-	3.906	-	3.906

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 6), valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado, los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

7.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" es el siguiente:

Categorías	Clases	Inversiones financieras corrientes (miles de euros)					
		Derivados		Otros activos financieros		Total	
		31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023
Activos valorados a valor razonable		831	1.271	-	-	831	1.271
Otros		-	-	1	2	1	2
Total		831	1.271	1	2	832	1.273

7.3 Inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

30 de junio de 2023

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2022	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2023	Saldo a 30/06/2023
Thinkproject Iberia, S.L.	450	181	631
ProjectCenter, LLC (*)	40	(94)	(54)
Total	490	87	577

(*) Sociedad disuelta a 31 de julio de 2023 (Véase Nota 19).

30 de junio de 2022

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2021	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2022	Reparto de dividendos	Saldo a 30/06/2022
Thinkproject Iberia, S.L.	419	144	(234)	329
ProjectCenter, LLC	29	(74)	-	(45)
Total	448	70	(234)	284

Al 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene una participación del 49% en el capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L., que a su vez posee la totalidad de las acciones de la sociedad ProjectCenter, LLC. Las principales magnitudes al 30 de junio de 2023 de estas sociedades se indican en el Anexo I.

A cierre del periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2023 no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

8. Existencias

La composición de este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Terrenos	319	319
Plazas de garaje y otros	76	76
Total	395	395

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es necesario realizar correcciones valorativas por deterioro de estas existencias al 30 de junio de 2023.

9. Tesorería

El importe registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2023 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 30 de junio de 2023 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo (véase Nota 11.1).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Bancos	13.601	2.317
Total	13.601	2.317

10. Patrimonio neto y fondos propios consolidados

10.1 Capital social

Al 30 de junio de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 30 de junio de 2023 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

Accionista	% Participación
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,41
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

10.2 Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Al 30 de junio de 2023 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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.

Política de reparto de dividendos

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) 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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 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 conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

Con fecha 5 de mayo de 2023, se aprobó en la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo por importe de 13.171 miles de euros por parte de la Sociedad Dominante, habiendo repartido un importe de 3.520 miles de euros en el ejercicio 2022.

10.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.839	586
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	424	465
Total reservas de consolidación	2.263	1.051

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2022.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

10.4 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de junio de 2023 acciones propias por un importe de 6.932 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbia Socimi, S.A.	199.092	597	5.616
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	245.676	737	6.932

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbia Socimi, S.A. durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 30 de junio de 2023 es el que sigue:

	Nº acciones	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2021 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.833	5.639
Ventas	(1.770)	(50)
Compras	970	27
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Acciones de Torimbia Socimi, S.A.)	199.033	5.616
Ventas	(1.856)	(52)
Compras	1.915	52
Saldo al 30 de junio de 2023	199.092	5.616

Las acciones propias de la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. no han presentado variación desde el 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 30 de junio de 2023 el Proveedor de Liquidez tenía a su disposición 5.738 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el ejercicio 2023 han generado una pérdida en el ejercicio de 4 miles de euros que se han registrado directamente en el patrimonio neto (0,048 miles de euros en el ejercicio 2022).

10.5 Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Activos financieros	(39)	(39)
Operaciones de cobertura	3.440	3.404
	3.401	3.365

El Grupo registra dentro del epígrafe de "Operaciones de cobertura", dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1).

10.6 Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2023 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	12.666	893
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias en circulación	4.873.457	4.873.398
	Euros	
Resultado básico por acción	2,60	0,18
Resultado diluido por acción	2,60	0,18

10.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Deuda financiera (Nota 11.1)	85.964	85.527
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	(13.601)	(2.317)
Deuda financiera neta	72.363	83.210
Patrimonio neto	54.558	42.240
Total	126.921	125.450
Apalancamiento (*)	57,01%	66,33%

(*) Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

11. Pasivos financieros no corrientes y corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Clases Categorías	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023
Débitos y partidas a pagar	85.204	84.710	-	-	85.204	84.710
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.614	1.690	1.614	1.690
Total no corriente	85.204	84.710	1.614	1.690	86.818	86.400
Débitos y partidas a pagar	760	817	-	-	760	817
Total corriente	760	817	-	-	760	817
Total	85.964	85.527	1.614	1.690	87.578	87.217

11.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes que mantiene la Sociedad Dominante, Torimbía Socimi, S.A., al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

30 de junio de 2023

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		30/06/2023		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(447)	(77)	49.489	504	46	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(324)	(57)	35.992	367	34	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 30 de junio de 2023				94.225	(771)	(134)	85.481	871	80	

31 de diciembre de 2022

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2022		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(412)	(105)	49.741	505	35	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(300)	(76)	36.175	367	34	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
Total al 31 de diciembre de 2022				94.225	(712)	(181)	85.916	872	69	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

30 de junio de 2023

	Miles de euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	436	872	872	872	83.300	86.352
Depósitos y fianzas recibidos	-	79	77	554	980	1.690
	436	951	949	1.426	84.280	88.042

31 diciembre 2022

	Miles de euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	872	872	872	83.300	86.788
Depósitos y fianzas recibidos	-	79	77	554	904	1.614
	872	951	949	1.426	84.204	88.402

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y CaixaBank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 4 y 5), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10.1 y 13).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo llevó a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades, culminando dicho proceso el 2 de agosto de 2022, con la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon"

del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad Dominante obtuvo una línea de crédito de 7.000 miles de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza, habiendo abonado durante el ejercicio 2023 un importe de 16 miles de euros en concepto de comisiones.

Dentro del proceso de refinanciación del Grupo, firmó, asimismo, la novación de las hipotecas constituidas en el ejercicio 2017. Adicionalmente, en la misma fecha, como garantía de la línea de crédito citada anteriormente y de los contratos de cobertura que se mencionan a continuación, el Grupo constituyó una hipoteca flotante de segundo rango sobre sus inmuebles, por importe de 11.147 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros y las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de Seguro de daños materiales, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véase Nota 4 y 5).

Al 30 de junio de 2023 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo adicionales a las especificadas por el contrato de financiación.

Asimismo, el Grupo, contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal, respectivamente. La fecha de vencimiento de dichas coberturas es 22 de marzo de 2027. Las citadas coberturas se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y se encuentran registradas en el activo del balance intermedio resumido consolidado en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 7.1). Los ingresos financieros asociados a las liquidaciones de dichos contratos durante el ejercicio 2023 han ascendido a 258 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

La entidad Caixabank, S.A. ostenta la posición de banco agente a partir del 2 de agosto de 2022 en sustitución de Banca March, S.A.

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

La financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2023. Asimismo, deberán ser de nuevo calculados al cierre del ejercicio 2023, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de financiación. El Grupo estima cumplirlos al cierre del ejercicio 2023.

El Grupo ha amortizado principal durante el ejercicio 2023 un importe de 436 miles de euros (911 miles de euros en el ejercicio 2022).

El importe total de la deuda a valor nominal al 30 de junio de 2023, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 86.352 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2023 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 1.763 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Los gastos asociados a la formalización de la refinanciación, que se han registrado como menor deuda financiera, ascendieron a 1.176 miles de euros, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado. Se han registrado 87 miles de euros en concepto de imputación al resultado de los gastos asociados conforme al criterio del coste amortizado del nuevo contrato de financiación.

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Miles de Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Caixabank, S.A.	252	505	505	505	48.226	49.993
Banca March, S.A.	184	367	367	367	35.074	36.359
Total al 30 de junio de 2023	436	872	872	872	83.300	86.352

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca de primer rango y otra hipoteca flotante de segundo rango a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 4, 5 y 11):

	Miles de euros				Vencimiento garantía
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto		
	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)			
Inversiones Inmobiliarias:					
Edificio Serrano 88	20.840	15.160	25.820	22/06/2027	
Santa Engracia	1.175	855	1.456	22/06/2027	
Hotel NH Palacio Conde de Tropa	12.795	9.307	15.852	22/06/2027	
Hotel NH Paseo del Prado	11.889	8.648	14.730	22/06/2027	
Hotel Urso	11.009	8.008	13.639	22/06/2027	
Oficinas Goya 24	10.701	7.784	13.258	22/06/2027	
Inmovilizado material:					
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288	937	1.597	22/06/2027	
Total al 30 de junio de 2023	69.697	50.699	86.352		

11.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado se encuentran registrados, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7.1).

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Con fecha 18 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, de conformidad con lo 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 ("Ley de SOCIMIs"), comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs"), en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resultó de aplicación a la Sociedad Dominante con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley 11/2009), aquellas

entidades que tengan como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 11/2009 existe la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con respecto a las SOCIMI.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante, el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto de Sociedades es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas 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.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. Durante el primer semestre del ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 207 miles euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados resumida consolidada del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

12.1 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.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.



La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se presentó escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideró remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no registró importe alguno de las actas levantadas en disconformidad. No se han presentado inspecciones posteriores a la mencionada.

Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales. Además, cabe mencionar que, en julio de 2018, la Sociedad Dominante presentó rectificaciones de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016; por tanto, la prescripción de estas declaraciones se interrumpió y volvió a iniciarse el correspondiente cómputo de cuatro años.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para

cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 adjunto.

12.2 Otros tributos

Dentro del epígrafe "Administraciones Públicas Deudoras" del estado del balance intermedio resumido consolidado adjunto, se encuentra registrada la devolución de parte del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana pagado por la Sociedad Dominante al Ayuntamiento de Madrid por las ventas de inmuebles producidas durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016, el cual, fue declarado nulo conforme a las últimas sentencias. La Sociedad Dominante recuperó durante el ejercicio 2022 un importe de 4.092 miles de euros por este concepto, encontrándose pendiente de cobro a 30 de junio de 2023 un importe de 1.528 miles de euros junto con los respectivos intereses de demora. Con fecha 25 de julio de 2023 la Sociedad Dominante recibió del organismo público correspondiente la devolución efectiva.

13. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Caixabank, S.A. y Banca March, S.A. por importe de 120.397 miles de euros (véanse Notas 4, 5 y 11.1) y, adicionalmente, el Grupo mantiene prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y los contratos de seguro, las cuales fueron novadas con fecha 2 de agosto de 2022.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	30/06/2023
Cifra de negocios inmobiliaria:		
Ventas	2	-
Ingresos y servicios inmobiliarios (Nota 5 y 6)	5.938	6.127
	5.940	6.127

14.2 Gastos de personal

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	30/06/2023
Sueldos, salarios y asimilados	536	512
Indemnizaciones	15	-
Seguridad Social	81	68
Otras cargas sociales	4	6
	636	586

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2022			30/06/2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	7	10	2	5	7
Producción	2	-	2	1	1	2
Nº medio de empleados	6	7	13	4	6	10

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2022			30/06/2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	3	6	9	2	4	6
Producción	1	1	2	1	1	2
Empleados al cierre del ejercicio	5	7	12	4	5	9

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 31 de julio de 2023 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos se recoge en la Nota 15.3.

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2022		30/06/2023	
	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
Sociedades vinculadas:				
Thinkproject Iberia, S.L.	6	-	7	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(20)	-	(20)
El Pescante Bajo, S.L.	2	-	2	-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	-	-	(1)
Thinkproject Deutschland GMBH	61	-	48	-
Accionistas:				
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	2	-	2	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	11	-	11	-
	82	(20)	70	(21)

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	30/06/2023
Cuentas por pagar:		
Sociedades vinculadas:		
Ballota Corp, S.L.U.	3	3
	3	3

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	30/06/2023
Miembros del Consejo de Administración	152	152
Miembros de la Alta Dirección	192	192
	344	344

Durante el primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

16. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto.

17. Información por segmentos

17.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

Segmentos principales o de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En ambos periodos el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la rama inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión), que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.



17.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023
Ingresos:						
Ventas y otros ingresos de explotación	6.132	6.292	-	-	6.132	6.292
Total ingresos	6.132	6.292	-	-	6.132	6.292
Resultados:						
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	(29)	-	-	-	(29)	-
Otros gastos de explotación	(1.122)	(1.301)	-	-	(1.122)	(1.301)
Gastos de personal	(636)	(586)	-	-	(636)	(586)
Dotación a la amortización	(1.822)	(1.834)	-	-	(1.822)	(1.834)
Otros resultados	62	60	-	-	62	60
Ingresos financieros	116	-	-	-	116	-
Gastos financieros	(910)	(1.584)	(1)	-	(911)	(1.584)
Diferencias de cambio	61	-	23	(7)	84	(7)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	4	-	-	-	4	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de Instrumentos financieros	-	28	122	(55)	122	(27)
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	70	87	70	87
Resultado antes de Impuestos	1.856	1.075	214	25	2.070	1.100
Impuestos	(132)	(207)	-	-	(132)	(207)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante por segmentos	1.724	868	214	25	1.938	893
Otra información:						
Adiciones y bajas de activos fijos	163	290	-	-	163	290
Amortizaciones	(1.822)	(1.835)	-	-	(1.822)	(1.835)

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023
Estado de situación financiera:						
Activo-						
Activos por segmentos	143.390	131.051	935	786	144.325	131.837
Participaciones en empresas asociadas	-	-	490	577	490	577
Activo total consolidado	143.390	131.051	1.425	1.363	144.815	132.414
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	143.390	131.051	1.425	1.363	144.815	132.414
Pasivo y patrimonio neto total consolidado	143.390	131.051	1.425	1.363	144.815	132.414

18. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura, si bien en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 el Grupo no ha realizado operación alguna de este tipo.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Al 30 de junio de 2023, la ocupación media de la cartera de activos es del 98%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 5 años.

Derivado del efecto de la pandemia, las operaciones del Grupo se vieron fuertemente impactadas durante el ejercicio 2020, y en menor medida en el ejercicio 2021, dado que sus principales arrendatarios, pertenecientes al sector de hostelería y turismo, sufrieron una paralización de su actividad durante el Estado de Alarma con el cierre de establecimientos decretado por el Gobierno y una fuerte contracción de su negocio tras las sucesivas restricciones de movilidad. El Grupo alcanzó acuerdos individualizados con algunos de estos arrendatarios a través de bonificaciones y sistemas de diferimiento en el pago de rentas. El efecto de dichas bonificaciones provocó una caída en el importe neto de la cifra de negocios y en los resultados del Grupo en los ejercicios 2020 y 2021.

En el ejercicio 2022 ya hubo una recuperación que llevó al incremento de la cifra de negocios, los flujos de explotación y los resultados de la Sociedad Dominante. Asimismo, en el ejercicio 2023 no se han otorgado nuevas bonificaciones o medidas comerciales asociadas al impacto del Covid-19 adicionales a las implementadas en los ejercicios 2020 y 2021 para los inquilinos de los activos.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia, unilateralmente, decide invadir Ucrania y se inicia así un conflicto bélico con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitoriza de forma constante la evolución del mismo, fundamentalmente por su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo y corto plazo, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos períodos de cobro.

En los seis primeros meses del ejercicio 2023 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 45,89% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

El movimiento producido en el deterioro de créditos comerciales en el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Deterioro acumulado al 30/06/2022	Bajas	Deterioro acumulado al 31/12/2022	Deterioro acumulado al 30/06/2023
Deudores comerciales	426	(40)	386	386

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Al 30 de junio de 2023

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	399	399
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	326	122	180	1.162	1.790
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.414	1.414
Otros activos financieros corrientes	2	-	-	-	2
Derivados	284	324	663	2.164	3.435
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.317	-	-	-	2.317
	2.929	446	843	5.139	9.357

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	459	459
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	72	-	395	1.068	1.535
Fianzas y depósitos	-	-	1	1.355	1.356
Otros activos financieros corrientes	40	-	-	-	40
Derivados	293	288	250	2.616	3.447
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.601	-	-	-	13.601
	14.006	288	646	5.498	20.438

Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 11 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe notional contratado respectivamente (véase Nota 7.1). A 30 de junio de 2023, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por J.Safra Sarasin AG y Citibank. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados tras el efecto de la pandemia derivada del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania ha producido un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía y de los tipos de interés, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, los administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.317 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2023.

Al 30 de junio de 2023 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 4.715 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Al 30 de junio de 2023

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	33	784	84.710	85.527
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.690	1.690
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	618	-	-	-	618
	618	33	784	86.400	87.835

Al 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	69	691	85.204	85.964
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.614	1.614
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	374	-	-	374
	-	443	691	86.818	87.952

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a

través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 30 de junio de 2023 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

19. Hechos posteriores

Con fecha 25 de julio 2023, se ha procedido la devolución de parte del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana pagado por la Sociedad Dominante al Ayuntamiento de Madrid por las ventas de inmuebles producidas durante los ejercicios 2014, 2015 y 2016, por importe de 1.943 miles de euros que la Sociedad Dominante tenía registrados en el epígrafe "Administraciones Públicas Deudoras" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto así como 81 miles de euros en concepto de exceso sobre intereses de demora previstos por la Sociedad Dominante (Véase nota 12.2).

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2023 se aprueba la disolución de la sociedad ProjectCenter L.L.C. siendo el 100% de las acciones de ThinkProject Iberia, S.L.; sociedad conjuntamente participada en un 49% por Torimbia Socimi, S.A. y en un 51% por ThinkProject International GmbH & Co. KG.

Con posterioridad al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados.



Anexo I

Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2023:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectivo	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a) (c)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.746	69	2.677	(3)
ProjectCenter, LLC. (b) (c) (d)	USA	Tecnología	49%	49%	538	675	(137)	(191)
Thinkproject Iberia, S.L. (b) (c)	Madrid	Tecnología	49%	49%	2.687	1.560	1.127	369

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

(d) Sociedad disuelta en el segundo semestre del ejercicio 2023.

Anexo II

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbia Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal:

- 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:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Remanente	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	(30.430)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros					
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio terminado el 30/06/2023
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-	880	1.378
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)	(3)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)	23	-
	41.128	2.892	1.094	(7.860)	903	1.378

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)	Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	03/05/2023	13.171	-

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por un importe bruto de 3.511 miles de euros. Con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por un importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por un importe bruto de 3.520 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2023, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2022 por un importe bruto de 13.171 miles de euros.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

Inmueble y localización	Fecha de adquisición
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Inmueble y localización	Miles de euros Valor neto contable en Torimbia SOCIMI, S.A.
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.471
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.633
Local comercial en Pbj del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.314
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.896
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	25.307
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	29.300
Total	103.921

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en el ejercicio 2022 ascendía a 168 millones de euros (véase Nota 5).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbia SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión.

Concretamente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El gravamen correspondiente al resultado del ejercicio 2022 ha sido devengado y liquidado en el ejercicio 2023 por un importe de 207 miles de euros que han sido registrados como impuesto sobre beneficios.



Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2023

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración, en su reunión del 24 de octubre de 2023.

Los administradores manifiestan que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades dependientes.

Dicho documento está extendido en 49 hojas, todas ellas firmadas por la Secretaria del Consejo, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

D. Javier Fernández-Ordás Abarca
Presidente

D. Manuel Zurita de la Fuente
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal
Consejero

D. José Luis Gómez González
Consejero

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás
Abarca
Consejera

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca
Consejera

Dña. María José Zueco Peña
Secretaria del Consejo no consejera

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL PERÍODO DE UN AÑO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Euros)

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible	-	-	Capital	15.357.222	15.357.222
Inmovilizado material	1.232.824	1.234.294	Reservas:	20.380.835	19.002.623
Terrenos y construcciones	1.206.637	1.204.209	Legal y estatutarias	3.071.444	3.071.444
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	26.187	30.085	Otras reservas	17.309.391	15.931.179
Inversiones inmobiliarias	103.920.738	105.155.639	Resultados de ejercicios anteriores	(5.658.738)	(5.658.738)
Deudas comerciales no corrientes	1.040.636	1.067.599	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(5.615.747)	(5.615.898)
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas no corrientes	2.661.815	2.661.815	Resultado del ejercicio	1.148.521	14.552.193
Instrumentos de patrimonio	2.661.815	2.661.815	FONDOS PROPIOS	25.612.093	37.637.402
Inversiones financieras no corrientes	3.586.656	4.009.155	Ajustes por cambios de valor	3.331.728	3.368.599
Instrumentos de patrimonio	9.055	37.886	TOTAL PATRIMONIO NETO	28.943.821	41.006.001
Derivados	2.164.000	2.616.216			
Otros activos financieros	1.413.601	1.355.053			
Activos por impuesto diferido	255.659	255.659	PASIVO NO CORRIENTE:		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	112.698.328	114.384.161	Provisiones no corrientes	-	-
			Pasivos financieros no corrientes	86.399.892	86.817.766
			Deudas con entidades de crédito	84.709.909	85.203.715
			Otros pasivos financieros	1.689.983	1.614.051
			Pasivos por impuesto diferido	1.636.937	1.636.937
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	88.036.829	88.454.703
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias	394.671	394.671	Pasivos financieros corrientes	817.388	760.266
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.691.997	2.408.947	Deudas con entidades de crédito	817.388	760.266
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	301.984	71.694	Otros pasivos financieros	-	-
Deudores comerciales corrientes	447.486	394.726	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.200.009	983.600
Deudores varios	-	-	Acreedores comerciales	415.509	359.984
Administraciones Públicas deudoras	1.942.527	1.942.527	Proveedores, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	3.417	-
Inversiones en empresas vinculadas	-	-	Acreedores varios	167.085	13.017
Inversiones financieras corrientes	1.272.703	832.132	Personal	30.000	-
Derivados	1.271.000	830.656	Otras deudas con Administraciones Públicas	583.998	610.599
Otros activos financieros	1.703	1.476	Otros pasivos corrientes	60.328	-
Periodificaciones corrientes	136.048	39.551	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.077.725	1.743.866
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	1.864.628	13.145.108			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6.360.047	16.820.409	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	119.058.375	131.204.570
TOTAL ACTIVO	119.058.375	131.204.570			

TORIMBIA SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES
FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022**

(Euros)

	30/06/2023	30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocios	6.127.496	5.939.805
Ventas	-	2.000
Prestaciones de servicios	6.127.496	5.937.805
Otros ingresos de explotación	164.343	192.426
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	-	(29.051)
Gastos de personal	(585.527)	(636.101)
Sueldos, salarios y asimilados	(511.971)	(550.913)
Cargas sociales	(73.556)	(85.188)
Otros gastos de explotación	(1.300.804)	(1.122.648)
Servicios exteriores	(657.639)	(874.449)
Tributos	(643.165)	(248.199)
Amortización del inmovilizado	(1.526.002)	(1.512.888)
Otros resultados	60.567	62.104
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.940.073	2.893.647
Ingresos financieros	-	349.829
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En empresas del Grupo y Asociadas	-	233.697
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
En terceros	-	116.132
Gastos financieros	(1.583.995)	(909.971)
Por deudas con terceros	(1.583.995)	(909.971)
Diferencias de cambio	(440)	58.624
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	3.614
Cartera de negociación y otros	-	3.614
RESULTADO FINANCIERO	(1.584.435)	(497.904)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	1.355.638	2.395.743
Impuestos sobre beneficios	(207.117)	(132.007)
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.148.521	2.263.736