

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "OPTIMUM" o la "Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y 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, se pone a disposición del mercado la siguiente información elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2023
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad [www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es)

Atentamente,

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Ignacio Pigrau

Apoderado

Barcelona, 25 de marzo de 2024

**OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL  
SOCIMI S.A.**

**INFORME ANUAL 2023**

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

**OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

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

A los accionistas de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Optimum III Value Added Residential Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



### **Valoración de Inversiones Inmobiliarias**

---

**Descripción** Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 40.632 miles de euros y representan un 82% del total activo de la Sociedad. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad realiza tasaciones por expertos independientes bajo los estándares de la NIIF 13 así como aquellas dentro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que son de aplicación. Por ello, hemos considerado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

#### **Nuestra respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Contraste del valor de la totalidad de las inversiones inmobiliarias a fecha 31 de diciembre de 2023 con las valoraciones realizadas por sociedades de tasación independientes.
- ▶ Involucración de nuestros especialistas en valoraciones del sector inmobiliario para validar la razonabilidad de la metodología utilizada en las valoraciones facilitadas.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

---

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

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

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

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 2024/05002  
IMPORTE COL·LEGIAL: 96,00 EUR  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

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

Daniel Artigas  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 22612)

25 de marzo de 2024

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		43.485.916	56.747.544
II. Inmovilizado material	5	2.737.027	746.190
3. Inmovilizado en curso y anticipos		2.737.027	746.190
III. Inversiones inmobiliarias	6	40.631.996	55.883.107
1. Terrenos		25.651.994	33.762.247
2. Construcciones		14.980.002	22.120.860
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	116.893	118.247
5. Otros activos financieros		116.893	118.247
Fianzas constituidas a largo plazo		116.893	118.247
B) ACTIVO CORRIENTE		6.104.046	11.386.687
II. Existencias	7.1	273.313	235.544
6. Anticipos a proveedores		273.313	235.544
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	185.231	289.106
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	19.989
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	10.1	185.231	269.117
V. Inversiones financieras a corto plazo		30.566	21.390
5. Otros activos financieros a corto plazo		30.566	21.390
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.614.936	10.840.647
1. Tesorería	8	5.614.936	10.840.647
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>49.589.962</b>	<b>68.134.231</b>

20 de marzo de 2024

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		26.052.440	38.786.566
A-1) Fondos propios		26.052.440	38.786.566
I. Capital		5.403.000	5.403.000
1. Capital escriturado	9.1	5.403.000	5.403.000
II. Prima de emisión		33.855.555	45.196.534
III. Reservas		(262.160)	(262.160)
1. Legal y estatutarias	9.2	1.080.600	1.080.600
2. Otras reservas	9.3	(1.342.760)	(1.342.760)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.4	(355.165)	(254.318)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(12.955.511)	(12.955.511)
VII. Resultado del ejercicio	3	366.721	1.659.021
B) PASIVO NO CORRIENTE		20.648.635	16.712.961
II. Deudas a largo plazo	7.2	20.648.635	16.712.961
2. Deudas con entidades de crédito a largo plazo		17.240.478	16.051.134
5. Otros pasivos financieros a largo plazo		3.408.157	661.827
C) PASIVO CORRIENTE		2.888.887	12.634.704
III. Deudas a corto plazo	7.2	2.535.597	12.326.410
2. Deudas con entidades de crédito a corto plazo		1.437.670	12.192.121
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		1.097.927	134.289
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	353.290	308.294
1. Proveedores		345.923	303.688
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	7.367	4.606
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>49.589.962</b>	<b>68.134.231</b>

20 de marzo de 2024

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Nota s	Ejercicio	
		31/12/2023	31/12/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12.1	1.003.684	1.005.474
b) Prestaciones de servicios.		1.003.684	1.005.474
5. Otros ingresos de explotación.		8.054	7.980
7. Otros gastos de explotación.	12.3	(4.087.244)	(3.535.416)
a) Servicios exteriores		(3.049.221)	(2.767.788)
b) Tributos.		(1.036.220)	(754.658)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.803)	(12.970)
8. Amortización del inmovilizado.	6	(405.096)	(606.625)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		4.911.915	5.480.456
13. Otros resultados		1.022	39.907
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.432.335	2.391.776
12. Ingresos financieros		1.531	96
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.531	96
b2) De terceros.		1.531	96
13. Gastos financieros	7	(1.067.145)	(732.852)
b) Por deudas con terceros.		(1.067.145)	(732.852)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.065.614)	(732.755)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		366.721	1.659.021
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		366.721	1.659.021
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		366.721	1.659.021

20 de marzo de 2024

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		31/12/2023	31/12/2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	366.721	1.659.021
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		366.721	1.659.021

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

20 de marzo de 2024





OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(expresado en euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>366.721</b>	<b>1.659.021</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(3.439.402)</b>	<b>(4.128.105)</b>
Amortización del inmovilizado	6	405.096	606.625
Variación de provisiones		1.803	12.970
Ingresos financieros		(1.531)	(96)
Gastos financieros	7.2.1	1.067.145	732.852
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(4.911.915)	(5.480.456)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>3.806.898</b>	<b>160.777</b>
Existencias		(37.768)	(71.571)
Deudores y otras cuentas a cobrar		102.071	21.137
Otros activos corrientes		(9.176)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		44.996	211.211
Otros pasivos corrientes		963.639	-
Otros activos y pasivos no corrientes		2.743.136	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.062.420)</b>	<b>(732.756)</b>
Pagos de intereses		(1.062.420)	(732.852)
Cobros de intereses		-	96
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(328.203)</b>	<b>(3.041.063)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(2.524.166)</b>	<b>(366.832)</b>
Inmovilizado material	5	(2.507.405)	(356.588)
Inversiones Inmobiliarias	6	(16.761)	(10.244)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>20.292.613</b>	<b>26.638.010</b>
Inversiones Inmobiliarias	6	19.928.619	26.002.500
Inmovilizado material	5	362.640	613.139
Otros activos financieros		1.354	22.371
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>17.768.447</b>	<b>26.271.178</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(100.847)</b>	<b>21.237</b>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	21.237
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(100.847)	21.237
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(9.565.108)</b>	<b>(13.364.374)</b>
Emisión			-
Deudas con entidades de crédito	7.2.1	3.233.566	-
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		(12.798.674)	(13.194.313)
Otras deudas		-	(170.061)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(13.000.000)</b>	<b>(5.500.000)</b>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(1.659.021)	(2.163.171)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		(11.340.979)	(3.336.829)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(22.665.955)</b>	<b>(18.843.137)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(5.225.711)</b>	<b>4.386.978</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.840.647	6.453.669
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.614.936	10.840.647

20 de marzo de 2024

6

## 1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-66795063 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 3 de junio de 2016, número 1.198 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.456, folio 38, hoja 488386. Con fecha 23 de diciembre de 2016, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la Sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2017. El día 16 de mayo de 2017 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente denominado BME Growth.

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de 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 política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

## 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### 2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre.
- Circular del BME Growth de julio de 2020.
- Circulares y disposiciones específicas del BME Growth y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2023.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas y redondeadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### 2.2 Imagen fiel

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

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

### 2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

20 de marzo de 2024

8

#### 2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha tenido resultado del periodo positivo por importe de 367 miles de euros (1.659 miles de euros positivos en el ejercicio 2022). A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 3.215 miles de euros (1.248 miles de euros fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2022).

Los Administradores de la Sociedad han preparado las Cuentas Anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

#### 2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

#### 2.6 Corrección de errores

En el ejercicio 2023, no se han efectuado ajustes por corrección de errores.

#### 2.7 Cambios de criterios contables

Durante el presente ejercicio no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### 2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2023, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas es el siguiente:

<b>Base de reparto</b>	<b>Euros</b>
Pérdidas y ganancias	366.721
<b>Distribución</b>	
Dividendo a pagar	366.721

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales son las siguientes:

### 4.1 Inmovilizado material

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

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

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

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

### 4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

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

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

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrten.





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

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

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

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

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

#### Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.





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

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

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

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

#### Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### 4.7 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

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

#### 4.8 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

20 de marzo de 2024

15



### 4.8.3 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

### 4.8.4 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

### 4.9 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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





## 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

### 6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el ejercicio 2023 y comparativamente en el ejercicio 2022:

31/12/2023 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	33.762.247	-	-	(8.110.253)	25.651.994
Construcciones	24.685.649	16.761	153.928	(7.754.317)	17.102.021
Subtotal	58.447.896	16.761	153.928	(15.864.570)	42.754.015
<b>Amortización</b>					
	(2.564.789)	(405.096)	-	847.867	(2.122.019)
<b>Valor neto contable</b>	<b>55.883.107</b>	<b>(388.335)</b>	<b>153.298</b>	<b>(20.522.044)</b>	<b>40.631.996</b>

31/12/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	44.709.750	-	-	(10.947.503)	33.762.247
Construcciones	35.127.387	10.244	-	(10.451.982)	24.685.649
Subtotal	79.837.137	10.244	-	(21.399.485)	58.447.896
<b>Amortización</b>					
	(2.835.605)	(606.625)	-	877.441	(2.564.789)
<b>Valor neto contable</b>	<b>77.001.532</b>	<b>(596.381)</b>	<b>-</b>	<b>(20.522.044)</b>	<b>55.883.107</b>

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 31 de diciembre de 2023 es de 64.112 miles euros (86.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), los cuales están hipotecados por un valor de 18.647 miles de euros a cierre de ejercicio 2023 (28.224 miles de euros a cierre del ejercicio 2022), ver Nota 7.2.1.

Durante el ejercicio 2023 se han vendido (salidas) unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 20,3 millones de euros. En el ejercicio de 2022 las desinversiones por este concepto fueron de unidades de diversos edificios por un valor conjunto de 26,6 millones de euros.

### 6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

### 6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles, destinados todos ellos al arrendamiento, se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona y están adquiridos en su totalidad tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Diagonal 343	Barcelona	11/01/2017
Bruc 85	Barcelona	27/01/2017
Aragon 309	Barcelona	27/01/2017
Carmel 68	Barcelona	24/02/2017
Agudells 36	Barcelona	24/02/2017
26 de Gener de 1641 24	Barcelona	25/10/2017
José Abascal 59	Madrid	24/11/2017
Plaza Europa 13-15	Barcelona	29/11/2017
Plaza Europa 25-27	Barcelona	29/11/2017
Magallanes 57	Rubí	21/12/2017
Carrera 5	Pozuelo de Alarcón	27/04/2018

### 6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

### 6.5 Ingresos asociados y gastos asociados

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.003.684 euros (1.005.474 euros en el ejercicio completo de 2022). Los resultados correspondientes a la venta de inmovilizado fueron de 4.991.915 euros (5.480.456 euros en 2022).

Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el ejercicio 2023 ascendieron a 2.076.763 euros (2.499.425 euros en el ejercicio completo de 2022).

### 6.6 Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. los ingresos contratados a 31 de diciembre de 2023 y comparativamente del ejercicio completo 2022 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Vencimiento a un año	932.748	882.616
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>3.414.618</u>	<u>3.436.232</u>
<b>TOTAL</b>	<b>4.347.366</b>	<b>4.318.849</b>

## 7 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO

### 7.1 Activos Financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2023, así como del ejercicio completo de 2022 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31/12/2023		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	273.313	273.313
Fianzas constituidas	116.893	25.930	142.823
Depósitos constituidos	-	4.636	4.636
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	-	185.231	185.231
Total	116.893	489.110	606.003

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31/12/2022		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	19.989	19.989
Anticipos a proveedores	-	235.544	235.544
Fianzas constituidas	118.247	21.390	139.637
Depósitos constituidos	-	-	-
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	-	269.117	269.117
Total	118.247	546.040	664.288

La partida de fianzas constituidas a largo plazo corresponden al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

A corto plazo los importes de clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado.

Los anticipos de proveedores corresponde principalmente a provisión de fondos de la división horizontal de Rambla Carmel y otras anticipos a proveedores para la obras de Diagonal, entre otros de menor cuantía.



Los créditos con las Administraciones Públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos se resume en el siguiente cuadro:

#### Situación fianzas a 31/12/2023

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
<b>Fianzas constituidas</b>	25.930	2.900	2.125	1.550	-	110.318	<b>142.823</b>
<b>Depósitos constituidos</b>	4.636	-	-	-	-	-	<b>4.636</b>
<b>Total fianzas y depósitos constituidos</b>	<b>30.566</b>	<b>2.900</b>	<b>2.125</b>	<b>1.550</b>	<b>-</b>	<b>110.318</b>	<b>147.459</b>

Y a efectos comparativos en 2022:

#### Situación fianzas a 31/12/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
<b>Fianzas constituidas</b>	21.390	810	-	3.225	1.550	112.662	<b>139.637</b>
<b>Depósitos constituidos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Total fianzas y depósitos constituidos</b>	<b>21.390</b>	<b>810</b>	<b>-</b>	<b>3.225</b>	<b>1.550</b>	<b>112.662</b>	<b>139.637</b>

## 7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 a efectos comparativos, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

#### Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2023		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	353.290	353.290
Proveedores	-	345.923	345.923
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	7.367	7.367
Deudas a corto y largo plazo	20.648.635	2.727.219	23.375.854
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	17.240.478	1.437.670	18.678.148
Otros pasivos financieros	3.408.157	1.097.927	4.506.084
<b>Total</b>	<b>20.648.635</b>	<b>2.888.887</b>	<b>23.537.522</b>

20 de marzo de 2024

22

FIRMADO por:   
 FIRMADO por:   
 FIRMADO por:   
 FIRMADO por:   
 Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)   
 Firma válida.

Pasivos financieros a corto y largo plazo

Concepto	31/12/2022		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	308.294	308.294
Proveedores	-	303.688	303.688
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	4.606	4.606
Deudas a corto y largo plazo	16.712.961	12.326.410	29.039.371
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	16.051.134	12.192.121	28.243.255
Otros pasivos financieros	661.828	134.289	796.116
<b>Total</b>	<b>16.712.961</b>	<b>12.634.704</b>	<b>29.347.666</b>

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado, así como por el importe del impuesto de valor añadido. Las deudas con entidades de crédito son las hipotecas constituidas para financiar los inmuebles en cartera.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo se detalla en el siguiente cuadro.

Otros pasivos financieros	31/12/2023	31/12/2022
Fianzas recibidas a largo plazo	127.158	129.258
Depósitos recibidos a largo plazo	2.980.999	232.570
Préstamos recibidos por socios y accionistas	300.000	300.000
<b>Total</b>	<b>3.408.157</b>	<b>661.828</b>

Las fianzas y depósitos recibidos a largo plazo corresponden a los importes recibidos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Las fianzas cubren los requisitos de la normativa vigente. Los depósitos son garantías adicionales establecidas por la empresa. Adicionalmente se corresponde con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene registrado un importe por este concepto de 2.747 miles de euros (ningún importe a 31 de diciembre de 2022)

Los préstamos recibidos por socios y accionistas son el equivalente a las acciones cedidas por los accionistas a la Sociedad y puestas a disposición de cotización del mercado tal como requiere el organismo de regulación del mercado en el que cotiza (BME Growth).

El importe registrado en otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde con contratos de arras de futuras ventas de inmuebles que tiene la Sociedad en propiedad. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene registrado un importe por este concepto de 322 miles de euros (110 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente corresponde a proveedores de inmovilizado a corto plazo por importe de 743 miles de euros y fianzas a corto plazo por importe de 32 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.



El detalle por entidad se indica en el siguiente cuadro:

	Importe pendiente de pago	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias</b>		
<b>Entidad</b>	<b>Inmueble</b>	
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	6.702.784 6.564.988
BANKINTER S.A.	Bruc 85	837.752 2.652.176
BANKINTER S.A.	Aragon 309	1.003.273 1.658.105
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	712.448 784.416
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	237.483 261.472
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	734.699 768.863
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	- 3.234.169
BANCO PICHINCHA, S.A.	Jose Abascal 59	2.980.000 -
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	- 133.141
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	3.571.071 5.139.909
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	676.658 2.931.724
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	1.191.459 4.207.579
Periodificación de intereses		30.521 19.254
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO</b>		<b>18.678.148 28.243.255</b>

	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
			31/12/2023	31/12/2022
<b>Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias</b>				
<b>Entidad</b>	<b>Inmueble</b>			
BANCO SANTANDER, S.A.	Diagonal 343	28/09/2026 EUR12 + 200 pb	363.190	133.165
BANKINTER S.A.	Bruc 85	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	93.565	56.510
BANKINTER S.A.	Aragon 309	28/06/2029 EUR12 + 190 pb	50.883	48.701
BANCO DE SABADELL S.A.	Carmel 68	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	28.794	16.564
BANCO DE SABADELL S.A.	Agudells 36	31/05/2032 EUR12 + 200 pb	9.598	5.521
BANCO SANTANDER, S.A.	Calaf 46	24/11/2023 EUR + 200 pb	-	5.793
CAIXABANK, S.A.	26 de enero de 1641, 24	01/05/2051 EUR + 180 pb	33.446	15.168
BANCO SANTANDER, S.A.	Jose Abascal 59	24/11/2023 EUR + 200pb	136.272	105.005
BANCO PICHINCHA, S.A.	Jose Abascal 59	24/11/2028 EUR + 150pb	20.438	-
CAIXABANK, S.A.	Concepción Arenal 89	01/05/2051 EUR + 180 pb	611	1.199
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 13-15	01/12/2050 EUR + 180 pb	141.731	105.880
CAIXABANK, S.A.	Pza Europa 25-27	01/12/2050 EUR + 180 pb	54.751	39.244
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Magallanes 57	31/12/2024 FIX 2,5%	39.209	81.958
CAIXABANK, S.A.	Carrera 5	01/05/2051 EUR + 180 pb	94.657	118.144
<b>TOTAL DEUDA CON ENTIDADES DE CREDITO</b>			<b>1.067.145</b>	<b>732.852</b>

20 de marzo de 2024

25

### 7.2.2 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 31 de diciembre de 2023 y 2022 clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación a 31/12/2023

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	345.923	-	-	-	-	-	345.923
Otras deudas con las Adm. Públicas	7.367	-	-	-	-	-	7.367
Deudas con entidades de crédito	1.437.670	4.638.260	3.604.561	844.122	2.594.176	5.559.359	18.678.148
Otros pasivos financieros	1.097.927	2.756.321	6.375	4.650	-	640.811	4.506.084
<b>TOTAL</b>	<b>2.888.887</b>	<b>7.394.581</b>	<b>3.610.936</b>	<b>848.772</b>	<b>2.594.176</b>	<b>6.200.170</b>	<b>23.537.522</b>

Situación a 31/12/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	303.688	-	-	-	-	-	303.688
Otras deudas con las Adm. Públicas	4.606	-	-	-	-	-	4.606
Deudas con entidades de crédito	12.192.121	2.172.391	832.989	850.679	868.746	11.326.328	28.243.255
Otros pasivos financieros	134.289	2.430	-	9.675	4.650	645.072	796.117
<b>TOTAL</b>	<b>12.634.704</b>	<b>2.174.821</b>	<b>832.989</b>	<b>860.354</b>	<b>873.396</b>	<b>11.971.400</b>	<b>29.347.666</b>

### 7.2.3 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

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

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	16	7
Ratio de operaciones pagadas (2)	12	7
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	40	13

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	5.407.938	3.104.342
Total pagos pendientes.	818.503	30.225
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	5.387.182	3.104.342
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	99,62%	100%

	Facturas	Facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	4.559	6.961
Porcentaje sobre el total de facturas	99,45%	100%



- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre la ratio de operaciones pagadas y la ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran las Cuentas Anuales.

## 8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 31 de diciembre de 2023 y 2022 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
Caja	2.394	744
Cuentas corrientes a la vista	5.612.542	10.839.902
Total	5.614.936	10.840.647

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 31 de diciembre de 2023 era de 21.586 euros (126.237 euros en el ejercicio completo de 2022).

## 9 FONDOS PROPIOS

### 9.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 3 de junio de 2016 con un capital social de 100.000 euros, representados por 10.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 10.000, ambos inclusive.

El 30 de noviembre de 2016 se acordó reducir el capital social en la suma de 90.000 euros, dejando el nominal de la acción en 1 euro como objetivo de dotar una prima de emisión de 90.000 euros.

En este mismo acuerdo se decidió aumentar el capital en 5.370.000 nuevas acciones por valor de 1 euro y una prima de emisión de 9 €.

El 2 de marzo de 2017 se acordó ampliar el capital con la emisión de 23.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y 9 euros de prima de emisión.

El 25 de marzo de 2021 se acordó repartir la prima de emisión en 93.637 euros (0,017331 por título).

El 12 de mayo de 2022 se acordó repartir la prima de emisión en 3.336.829 euros (0,617588 por título)

El 11 de mayo de 2023 se acuerda repartir la prima de emisión en 6.340.979 euros (1,173603 por título)

El 28 de noviembre de 2023 se acuerda repartir la prima de emisión en 5.000.000 euros (0,925411 por título)

20 de marzo de 2024

27

FIRMADO por:   
 FIRMADO por:   
 FIRMADO por:   
 Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)   
**Firma válida.**

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.403.000 euros representado por 5.403.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y 6,266 euros de prima de emisión siendo el valor total de la prima de 33.855.554,43 euros. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) el 16 de mayo de 2017 por el 100% de su capital.

A cierre del ejercicio no hay desembolsos pendientes de capital. Bluemountain Luxembourg Holdings 1 S.à.r.l, a fecha 29 de junio de 2023 ha vendido su participación del 82,74% a Arrendaments y Serveis Immobiliaris Asterion, S.L. pasando a ser el accionista mayoritario y el único accionista con una participación superior al 10% en el capital de la Sociedad.

## 9.2 Reserva Legal

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

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el importe total de la reserva legal es de 1.080.600 euros, esta reserva se encuentra totalmente constituida.

En el ejercicio 2022 la dotación realizada a reserva legal ascendió a 35.449 euros, siendo el importe total de la reserva a 31 de diciembre de 2022 de 1.080.600 euros.

## 9.3 Otras reservas

El importe de otras reservas corresponde a los gastos derivados de la ampliación de capital con prima de emisión realizada durante el ejercicio 2016.

## 9.4 Acciones propias

El 7 de abril de 2017 la Sociedad recibió en alquiler 30.000 acciones a un precio de 10 euros por acción que pasaron a formar la autocartera inicial de la empresa.

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad poseía 33.420 acciones (representando un 0,61% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 10,63 euros por acción. Durante el ejercicio 2023 adquirió 11.682 acciones propias a un precio medio de 10,39 euros y vendió 2.602 títulos a un precio medio de venta de 10,12 euros.

A 31 de diciembre de 2022 la sociedad poseía 24.340 acciones (representando un 0,45% del total de acciones emitidas) adquiridas a un precio medio de adquisición de 9,14 euros por acción. Durante el ejercicio 2022 adquirió 1.338 acciones propias a un precio medio de 10,24 euros y vendió 3.498 títulos a un precio medio de venta de 10,17 euros.

## 9.5 Distribución de resultado

El resultado positivo del ejercicio 2022 se distribuyó de la siguiente manera:

<b>Base de reparto</b>	<b>Euros</b>
Pérdidas y ganancias	1.659.021
<b>Distribución</b>	
Dividendo a pagar	1.659.021

Adicionalmente en 2023 se acordó la devolución de prima de emisión por importe de 6.340.979 euros.

El dividendo ordinario fue aprobado en Junta General de Accionistas el 11 de mayo de 2023. La distribución se detalla en el siguiente cuadro:

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	1.504.542
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	154.479
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.659.021</b>

Por su parte en el ejercicio 2022, la distribución fue la siguiente

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	1.962.024
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	201.147
Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.163.171</b>

El gravamen aplicable a los dividendos en el ejercicio 2023 y 2022 no tiene impacto en el resultado de la Sociedad al repercutirse al accionista que origine dicho impuesto.

## 9.6 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación.



## 10 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Corriente	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido	185.231	269.117
	<b>185.231</b>	<b>269.117</b>
<b>Pasivos</b>		
Retenciones	7.367	4.606
	<b>7.367</b>	<b>4.606</b>

### 10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2023 y 2022 a efectos comparativos de la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	2023	2022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>366.721</b>	<b>1.659.021</b>
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	69.315	-
<b>Base imponible</b>	<b>436.036</b>	<b>1.659.021</b>
Cuota 0%	-	-
<b>Gasto por impuesto de sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.

Con fecha 11 de junio de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación e investigación relativo a: impuesto de sociedades del periodo 2016. El proceso se ha cerrado en el primer semestre de 2022 sin que procediese ninguna regularización fiscal.



## 12 INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 31 de diciembre de 2023 un importe de 1.003.684 euros (1.005.474 euros en el ejercicio completo de 2022) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

### 12.2 Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022 la Sociedad no disponía de personal.

### 12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 y 2022 a efectos comparativos es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>a) Servicios exteriores</b>	<b>3.049.221</b>	<b>2.767.790</b>
Reparaciones y conservación	142.612	101.246
Servicios de profesionales independientes	2.274.524	2.453.424
Transportes	911	104
Primas de seguros	412.900	29.407
Servicios bancarios y similares	120.909	8.251
Suministros	71.608	98.148
Otros servicios	25.757	77.210
<b>b) Tributos</b>	<b>1.036.220</b>	<b>754.658</b>
<b>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</b>	<b>1.803</b>	<b>12.970</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>4.087.244</b>	<b>3.535.416</b>

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Contabilidad y gastos legales	214.353	114.816
Gastos del Mercado de Valores	50.677	60.050
Asesores externos	144.941	122.320
Gastos de ventas	755.932	921.168
Management fee	675.375	676.030
Administración de Fincas	13.549	16.421
Gastos varios	419.697	542.619
<b>Total</b>	<b>2.274.524</b>	<b>2.453.424</b>

## 13 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

La Sociedad recibió en 2016 en préstamo 30.000 acciones de algunos de sus accionistas por un valor total de 300.000 euros. Los títulos se prestaron con el objeto de que la Sociedad pudiese proveer al Mercado de la liquidez suficiente para atender las operaciones necesarias de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BMB Growth). No hay establecida fecha para la cancelación del préstamo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay saldos con partes vinculadas.

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el ejercicio 2023 han ascendido a 619.094 euros + IVA (676.030 euros + IVA en el ejercicio completo de 2022) correspondientes al Management Fee y 281.080 euros + IVA (223.190 euros en 2022) en concepto de comisión de venta.

A 25 de mayo de 2023 se firmó una adenda al contrato de Management Agreement entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. donde se eliminaba la cláusula de la comisión de éxito. A 31 de diciembre de 2022 no había registrado ningún importe de la provisión por la comisión de éxito.

### 13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el ejercicio 2023, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta Dirección.

Durante el ejercicio 2023 se han satisfecho 9.517,51 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (9.084 euros en el ejercicio completo 2022).

### 13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estas Cuentas Anuales y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre el 1 de enero de 2023 y 31 de marzo de 2024, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.





## 15 INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

## 16 HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se destacan hechos posteriores relevantes.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2023

*El Consejo de Administración de OPTIMUM III VALUE ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A., con fecha 20 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio 2023. Las Cuentas Anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

*Barcelona, 20 de marzo de 2024*



Alejandro Adán Manes  
(Consejero)



José María Camiña Gil de  
Biedma  
(Consejero)



Cristina Reina Olmedo  
(Consejero)

## Entorno macroeconómico

En 2023 ha sido el año donde la inflación ha sido la protagonista y desde el Banco Central Europeo se han puesto todos los medios para controlarlo realizando diez subidas consecutivas de los tipos de interés hasta septiembre de 2023 situándose en el 4%, hecho que se ha trasladado en un encarecimiento de la financiación y por consiguiente una ralentización de la economía. En los últimos meses de año se ha visto el efecto de las políticas monetarias aplicadas con un proceso desinflacionario continuado pasando de una inflación que superó el 10% en el año 2022 hasta llegar a finales de 2023 a una inflación del 2% en el tipo general pero la inflación subyacente sigue estando por encima del 3,6% posponiendo la bajada de tipo de interés por el Banco Central Europeo para el 2024. A pesar de los indicadores anteriormente mencionados no se han visto reflejados en los indicadores claves a nivel macroeconómico, el PIB nacional registró una mejora en sus variables económicas con un crecimiento del 2,5%, se crearon 783.000 empleos en 2023 y la tasa de desempleo bajó hasta el 11,7%.

## Situación del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario en España deja un balance contradictorio, ya que las hipotecas caen y el volumen de ventas se resienten después de un ejercicio 2022 relevante a nivel de transacciones y precios, aunque los precios en el 2023 siguen al alza empujados por una demanda todavía superior a una oferta en declive. Principal causante de este declive es la Ley de la Vivienda que no solo no ha cumplido los objetivos previstos por el gobierno, sino que ha tenido un devastador efecto contrario. La nueva regulación ha hundido la oferta y los precios han seguido subiendo con fuerza. Además, ha propiciado un traspaso relevante de alquileres permanentes a alquileres de temporada dificultando aún más el acceso de las familias a la vivienda.

El mercado de compraventa por su parte cerró ligeramente por debajo de las 600.000 transacciones lo que supone un descenso muy relevante de transacciones de entre un 8% y un 10%. Aun así las transacciones en el sector residencial durante el 2023 fueron elevadas y estuvieron un 19% por encima de los 9 primeros meses de los años 2019 y 2017. Al compararlo con el año excepcional de ventas que fue el 2022, es el responsable de la contradicción entre una caída abultada y el hecho que 2023 sea en cuanto al número de viviendas, uno de los mejores ejercicios de los últimos 15 años.

El precio de la vivienda no ha tenido la evolución esperada de caídas generalizadas y se ha comportado de forma contraria incrementado el precio de la vivienda en un 7%. En algunos mercados muy dinámicos como Madrid o Barcelona los precios han alcanzado niveles muy altos, lo que está provocando que los incrementos en los mismos sean más moderados y aproximados a la inflación.



### **Evolución de actividad de Optimum III Value Added Residential**

Los ingresos por alquiler en el ejercicio 2023 ascendieron a 1 millón de euros (1 millones de euros en 2022). Las desinversiones de activos así como la finalización de los contratos de arrendamiento y la reforma de algunos de los inmuebles han supuesto que algunas unidades hayan permanecido sin alquilar.

Durante el ejercicio 2023 no se han realizado nuevas adquisiciones. Por el contrario, sí se ha procedido a la desinversión de algunos de los inmuebles de la cartera, concretamente unidades dentro de los inmuebles localizados en la calle Concepción Arenal 89, Plaza Europa 13-15/25-27, Avenida de la Carrera 5, Bruc 85, Aragón 306, Magallanes 55-57.

La Sociedad a final de 2023 contaba con unidades distribuidas en once edificios de los cuales nueve están localizados en la provincia de Barcelona y dos en la provincia de Madrid. La inversión bruta total de los inmuebles que permanecen en cartera, incluyendo el coste de los activos, los gastos relacionados con la compra, las reformas realizadas y la depreciación por amortización ascendía a 43 millones de euros. Todos los edificios están dedicados a la actividad de alquiler.

Los activos tienen constituidos hipotecas, las cuales a 31 de diciembre de 2023 suman en conjunto un valor total de 18,6 millones de euros de capital pendiente. El apalancamiento medio de la inversión es del 50% sobre el precio neto de compra inicial de todos los activos y del 26,22% sobre el valor de tasación RICS a cierre de ejercicio.

El ejercicio 2023 ha concluido con un beneficio de 0,3 millones de euros (1,6 millones de euros en 2022). El resultado positivo procede fundamentalmente del beneficio procedente de las desinversiones (4,9 millones de euros).

El capital social más prima de emisión de la Compañía a comienzo de ejercicio era de 50,6 millones de euros. Durante el ejercicio el valor se redujo a 39,2 tras proceder a la devolución de parte de la prima de emisión. Se efectuó también una distribución de dividendos con cargo al resultado de 2022 de 1,6 millones de euros.

Durante el 2017 se acordó incluir la Sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil. Las acciones empezaron a negociarse el 16 de mayo con un precio de salida de 10 euros por acción. A 31 de diciembre de 2023 el título cerró la cotización a un precio de cierre de 9,5 euros por acción.



**Hechos relevantes posteriores al cierre**

No existen otros hechos posteriores diferentes a los mencionados en la nota 16 de la memoria.

**Acciones propias**

La operativa con acciones propias se detalla en la Nota 9.4 de la memoria.

**Periodo medio de pago a proveedores**

En relación con esta obligación de información, a 31 de diciembre de 2023, el período medio de pago a proveedores se sitúa en 16 días (7 días en 2022).

**Gastos de Investigación y Desarrollo**

En lo que respecta a las actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo, la Sociedad no ha llevado a cabo actividad en esta materia.

**Uso de instrumentos financieros derivados**

La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023.

**Riesgos e incertidumbres**

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional tal y como se detallan en la Nota 14.2 de la memoria.

**Información no financiera**

La Sociedad no está obligada a elaborar el estado de información no financiera al no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

Barcelona, 20 de marzo de 2024



Alejandro Adán Manes  
(Consejero)



José María Camiña Gil de  
Biedma  
(Consejero)



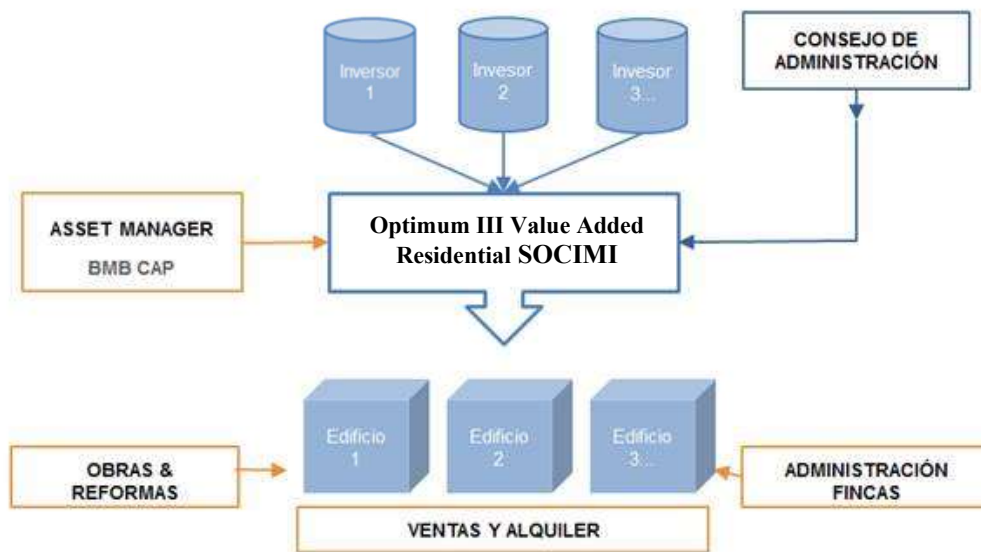
Cristina Reina Olmedo  
(Consejero)

## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

De conformidad con los requisitos que establece la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el BME Growth, Optimum III Value-Added Residencial, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Optimum**”), se incluye en la información financiera anual el presente informe relativo a la estructura organizativa y sistema de control interno con el que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD

El diagrama siguiente muestra de manera resumida la estructura organizativa de la Sociedad



La Sociedad no cuenta con personal. La Sociedad tiene suscrito un Contrato de Gestión con BMB CAP MANAGEMENT, S.L. (en adelante, “**BMB**” o la “**Gestora**”), de fecha 21 de noviembre de 2016, sociedad en la que se encuentra todo el personal encargado de la gestión de la Sociedad.

A continuación, se muestra un esquema de la estructura organizativa de BMB y las funciones que realiza cada departamento:

LEGAL	TESORERIA	INSTITUCIONAL (Accionistas)	CONTABILIDAD	REPORTING
Requisitos SOCIMI Requisitos Mercado Valores Comunicaciones oficiales Impuestos Juntas y Consejos Adm. Actas Contratos compra-venta Prevención riesgos Protección de datos	Pagos Previsión Cash flow Relación bancos Préstamos y financiación Cobros Comunicación bancaria	BD accionistas Comunicación accionistas	Contabilidad por unidad Centros de coste Programa a utilizar Informes oficiales Fechas de cierres Procesos Auditoría oficial	Informes obligatorios Informes internos Análisis Rentas Análisis edificios Cuentas analíticas Presupuesto Análisis de proyectos Situación de mercado
CONTROL INTERNO	ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL	CIRCUITOS ADMINISTRATIVOS Y PROCESOS	INQUILINOS	EDIFICIOS
Control de firmas Seguimiento de circuitos Límites importe Comprobación facturas Control de pagos Permanencia	Clasificación facturas Documentación edificios Documentación inversores Declaraciones impuestos CCAA Plan de reformas Contratos inquilinos	Recepción y validación facturas Reuniones internas informativas Proceso compra edificios Proceso venta inmueb Autorización pagos Circuito reformas Presupuestos de proveedores Comunicación externos (PM, abogados, auditoría, Proceso división horizontal Circuito de cobro inquilinos Circuito fees entrega llaves	BD inquilinos Impagados Contratos inquilinos Control de aumentos rentas Repercusión de gastos Depósitos (Incasol)	BD edificios Control arrendamientos Proyectos (rentabilidad, duración, obras) Reformas Due diligence Seguros Tasaciones

## Asset Manager – Bmb Cap Management, S.L.

BMB es una empresa dedicada a la gestión de patrimonio con oficinas en Barcelona. Es heredera de la actividad de BMB Investment Management Partners, S.L.U., creada en 2006 para gestionar proyectos con riesgo controlado y con un doble potencial de crecimiento: el valor intrínseco proporcionado por una oportunidad bien localizada, y la creación de valor que BMB puede aportar al proyecto.

BMB tiene un historial demostrable detectando oportunidades en tiempos de incertidumbre, obteniendo rentabilidades adecuadas para el inversor.

Para obtener más información sobre BMB, se recomienda visitar la página web [www.bmbcap.es](http://www.bmbcap.es).

## Equipo Gestor

Una de las bases en que se apoyó la decisión de la Sociedad de suscribir el Contrato de Gestión con BMB son los expertos y profesionales que integran el equipo de la Gestora. En este sentido, el Sr. Josep Borrell y el Sr. Ignacio Pigrau, serán considerados como personas clave a efectos del Contrato de Gestión (las “**Personas Clave**”).

A resultas de lo anterior, las Personas Clave se han comprometido a permanecer como Personas Clave vinculadas a la prestación de los Servicios en el marco del Contrato de Gestión (con una involucración significativa), y por lo tanto manteniendo una vinculación contractual con la Gestora durante toda la vigencia del Contrato de Gestión. Sin perjuicio de lo anterior, las Personas Clave pueden ser substituidas por personas con capacidad y experiencia similares a propuesta del

equipo de la Gestora y sujeto a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad, todo ello en los términos que se especifican en el Contrato de Gestión.

El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

- Compras
- Optimización de Productos
- Departamento Financiero
- Control/Reporting
- Asesoría Jurídica

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento Financiero, si bien la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración.

La decisión, gestión y administración de la Sociedad están encomendados a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Cada uno de estos órganos tiene las competencias que se indican en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las disposiciones legales aplicables.

### **Consejo de Administración**

El Consejo de Administración tiene todas las facultades de representación, gestión, dirección y administración de la sociedad y de los negocios e intereses sociales, en todo cuanto no esté especialmente reservado por las Leyes y por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

Entre las principales funciones del Consejo de Administración, están:

- Formulación de las cuentas anuales
- Elaboración del informe de gestión
- Propuesta de aplicación del resultado
- Decisión sobre inversiones
- Convocatoria y elaboración del Orden del Día de las Juntas Generales de Accionistas y, asistencia a las mismas.

En la actualidad, el Consejo de Administración está constituido por 3 consejeros.

El Consejo es el máximo órgano rector de la Sociedad y entre sus funciones está la de asegurar que la información que genera la Sociedad es veraz, fiable y eficaz y que muestra una imagen fiel de la situación real en la que se encuentra la misma. También es el responsable de que la Sociedad cumpla con las obligaciones relativas a la cotización en el BME Growth.

Estas funciones las lleva a cabo a través, entre otros, de los siguientes mecanismos y asesores especializados:

- **Sistemas de Información:** Conjunto de aplicaciones y software que utiliza la Sociedad para generar la información económica, financiera, operativa y de negocio. La Sociedad cuenta con personal familiarizado con estos sistemas.
- **Sistema de Gestión,** con sus correspondientes manuales de procesos que se resumen a continuación y que regulan la forma en la que la Sociedad afronta su actividad diaria.
- **Asesoramiento Externo.** El Consejo de Administración ha contado en el pasado y sigue contando con asesoramiento especializado en materias concretas en las que se consideraba que no se disponía de un conocimiento suficiente. Así, cuenta con un auditor externo – EY -, asesores legales – KPMG -, Asesor Registrado – Renta 4 – sociedad tasadora independiente – Gesvalt -.

El Consejo de Administración se reúne un mínimo de 4 veces al año. En sus reuniones se tratan todos los temas relevantes en relación con la actividad de la Sociedad: estratégicos, de negocio, económicos y normativos. Estos temas se anticipan en el Orden del Día que acompaña a cada convocatoria del Consejo de Administración.

En todas las reuniones del Consejo, el Departamento Financiero prepara un dossier con los principales datos económicos, financieros y de negocio, para que el Consejo pueda evaluar la situación patrimonial de la Sociedad y la marcha de la misma y así poder tomar las decisiones de forma suficientemente informada.

Asimismo, todos los miembros del Consejo de Administración, el Secretario, directivos y empleados están sometidos al Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores (“**RIC**”) aprobado el 1 de marzo de 2017 por el Consejo de Administración y que entró en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al BME Growth. El RIC fue modificado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 5 de octubre de 2017 para adaptarlo a la nueva regulación introducida por el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado.

### **Departamento Financiero**

Departamento constituido por profesionales de alta cualificación, que es el encargado de elaborar los estados y la información financiera de la Sociedad para su posterior formulación por el Consejo de Administración antes de su difusión al mercado y sometimiento a la Junta General de Accionistas. Igualmente, elabora los informes que utiliza el Consejo de Administración para el seguimiento y evaluación del desempeño de la Sociedad, así como para la toma de decisiones de inversión y estratégicas.



## **2. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE GENERACIÓN Y DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE DE LA SOCIEDAD**

Con el objetivo de mantener un control interno acerca de la actividad, los procedimientos aplicados por la Sociedad son los siguientes:

Para cumplir con los requisitos de SOCIMI se lleva una contabilidad analítica por edificio. La Sociedad dispone de un software contable específico para empresas inmobiliarias que le permite llevar una contabilidad analítica por edificio. Este programa se denomina TAAF.

El Administrador de fincas informa mensualmente sobre todos los parámetros de su actividad al Departamento Financiero. Este departamento es el encargado de elaborar un presupuesto anual de Resultados detallado por edificio en Octubre/Noviembre y presentarlo a dirección de manera consolidada a nivel de SOCIMI.

Las cuentas anuales son realizadas por el Departamento Financiero y auditadas por un auditor externo, previa formulación por parte del Consejo de Administración.

Existe un procedimiento de difusión de la información financiera y otra relevante que se expone a continuación.

Por lo que se refiere a otra información relevante/información privilegiada derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento de generación y difusión de la información es el siguiente:

1. El Consejo de Administración adopta las decisiones de acuerdo con el orden del día establecido.
2. Las presentaciones aportadas al Consejo están preparadas por los diferentes departamentos de BMB en estrecha coordinación con la Dirección de la misma.
3. La Dirección de BMB como gestores informan al Director de Asesoría Jurídica de los acuerdos adoptados, haciendo hincapié en aquellos que representen una Otra Información Relevante/ Información privilegiada a comunicar al BME Growth.
4. La Dirección de Asesoría Jurídica redacta la Otra Información Relevante/ Información privilegiada contando con el apoyo y asesoramiento del Asesor Registrado de cara a cumplir con todos los requerimientos de información del BME Growth. Dependiendo del contenido, se solicitará a los posibles departamentos afectados por el contenido de la Otra Información Relevante/ Información privilegiada la validación de la información dependiente de ellos. Adicionalmente, siempre que sea estrictamente necesario se solicitará el asesoramiento legal / mercantil por parte de los asesores externos.
5. La Dirección de Asesoría Jurídica hará llegar la Otra Información Relevante/ Información privilegiada a la Dirección de BMB como entidad gestora para su revisión y aprobación.

6. Tras la aprobación por parte de la Dirección de BMB como entidad gestora de la Otra Información Relevante/ Información privilegiada, éste será enviado al BME Growth para la publicación del mismo en su web mediante la plataforma habilitada.
7. Una vez la Otra Información Relevante/ Información privilegiada pueda ser consultado en la web del BME Growth, de manera inmediata, el Departamento de Asesoría Jurídica con el soporte del Departamento de IT procederá a colgar el mismo en la web corporativa de la Sociedad.
8. En su caso, el Departamento de Asesoría Jurídica trasladará el documento con la Otra Información Relevante/ Información privilegiada a la agencia de comunicación seleccionada para su difusión a los medios o, directamente a los medios.
9. El formato del documento final será en pdf para evitar su manipulación.
10. La denominación del mismo siempre tendrá la siguiente estructura: XXXX (año) XX (mes) XX (día) + Título del OIR/IP.
11. Asimismo, tanto el Asesor Registrado como la agencia de comunicación recibirán la Otra Información Relevante/ Información privilegiada sólo por parte del Director de Asesoría Jurídica.
12. En caso de imposibilidad por su parte, se designará un miembro del Departamento Financiero a estos efectos.
13. Cualquier cambio en el procedimiento será transmitido a cada una de las partes intervinientes en el proceso.

Cuando la Otra Información Relevante/ Información privilegiada no derive de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, el procedimiento será el mismo. Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada Otra Información Relevante/ Información privilegiada, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Dirección de BMB como entidad gestora canalizándolo a través del Departamento de Asesoría Jurídica y se seguirán los pasos 3 a 13.

En cuanto a la información financiera a publicar, una vez elaborada, según los procedimientos explicados anteriormente, se realiza el mismo procedimiento que para la Otra Información Relevante/ Información privilegiada a partir del punto 4.