



Madrid, a 23 de abril de 2024

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o el "Emisor"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE
CUENTAS AUDITADAS A 31 -12 -2023

- Cuentas anuales del ejercicio 2023, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

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

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2023

Incluye Informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AM Locales Property 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 correspondientes al ejercicio 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 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 asciende a 73.865.270 euros, lo que supone el 76% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.IV, 4.V y 7 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado facilitado en el informe del experto independiente y recálculo del deterioro realizado por la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

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, 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 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 Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Sociedad, 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

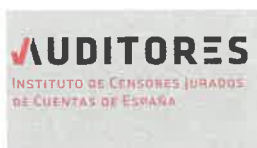
ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

22 de abril de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01160

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Cuentas Anuales

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		79.242.975	77.970.244
Inmovilizado material	6	177.687	30.243
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		5.913	9.710
Inmovilizado en curso y anticipos		171.774	20.534
Inversiones inmobiliarias	7	73.865.270	74.782.850
Terrenos		57.552.059	57.543.536
Construcciones		16.313.211	17.239.314
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.a, 11.a, 19	2.800.000	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.800.000	-
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	2.379.418	3.119.489
Derivados		1.555.246	2.343.349
Otros activos financieros		824.172	776.141
Activos por impuesto diferido	16	20.601	37.661
ACTIVO CORRIENTE		17.665.667	22.208.142
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	197.966	410.764
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	43.431	387.858
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.a, 19	21.549	154
Deudores varios	9.a	54.332	12.350
Activos por impuesto corriente	16	62.577	9.940
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	16.077	462
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a, 19	405	616
Créditos a empresas		405	405
Otros activos financieros		-	212
Inversiones financieras a corto plazo	9.a, 11.a	15.334.207	8
Créditos a empresas		29.168	8
Valores representativos de deuda		3.598.238	-
Otros activos financieros		11.706.801	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	2.133.089	21.796.754
Tesorería		2.133.089	21.796.754
TOTAL ACTIVO		96.908.642	100.178.386

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		36.131.453	36.891.307
Fondos propios	13	34.576.207	34.547.958
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas	17	1.777.802	1.752.750
Legal y estatutarias		1.005.603	1.005.603
Otras reservas		772.200	747.147
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(1.086.258)	(367.774)
Resultados de ejercicios anteriores	3	-	-
Remanente		-	-
Resultado del ejercicio		2.646.819	1.925.139
Ajustes por cambios de valor	14	1.555.246	2.343.349
Operaciones de cobertura		1.555.246	2.343.349
PASIVO NO CORRIENTE		55.904.337	58.686.334
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	55.904.337	58.686.334
Deuda con entidades de crédito		54.562.767	57.380.765
Otros pasivos financieros		1.341.570	1.305.570
PASIVO CORRIENTE		4.872.852	4.600.744
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.846.310	2.753.432
Deuda con entidades de crédito		2.846.310	2.753.432
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.b, 15.a, 19	150.115	154.487
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.876.427	1.692.826
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b, 19	552.592	541.835
Acreedores varios	9.b	10.167	1.569
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.313.669	1.149.422
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		96.908.642	100.178.386

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	8.091.687	7.710.543
Prestaciones de servicios		8.091.687	7.710.543
Otros ingresos de explotación:	18.b	23.936	33.287
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		23.936	33.287
Gastos de personal:		(266.564)	(262.685)
Sueldos, salarios y asimilados		(242.982)	(240.982)
Cargas sociales	18.c	(23.582)	(21.703)
Otros gastos de explotación		(2.903.947)	(2.815.462)
Servicios exteriores	18.d	(2.398.515)	(2.413.950)
Tributos		(398.414)	(401.512)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(107.018)	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(968.991)	(1.016.108)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(157.114)
Resultados por enajenaciones y otros	7	-	(157.114)
Otros resultados		67.655	1.973
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.043.776	3.494.433
Ingresos financieros:		764.174	52.690
De valores negociables y otros instrumentos financieros		764.174	52.690
De empresas del grupo y asociadas		29.160	-
De terceros		735.014	52.690
Gastos financieros:	15.a	(2.335.438)	(1.605.066)
Por deudas con terceros		(2.335.438)	(1.605.066)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		195.126	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		195.126	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.a	-	141
Resultados por enajenaciones y otros		-	141
RESULTADO FINANCIERO		(1.376.139)	(1.552.235)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.667.637	1.942.198
Impuestos sobre beneficios	16	(20.818)	(17.060)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.646.819	1.925.139

(*) Cifras reexpresadas (nota 2.c)

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Nota	31/12/2023	31/12/2022
3	2.646.819	1.925.139
	(788.103)	5.005.672
	(788.103)	5.005.672
	<u>1.858.716</u>	<u>6.930.811</u>

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:
Por valoración de activos y pasivos
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Dividendos	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO, INICIO DEL AÑO 2022		5.028.013	26.209.831	944.806	747.786	(208.561)	1.927.756	-	(2.662.323)	31.987.308
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022		5.028.013	26.209.831	944.806	747.786	(208.561)	1.927.756	-	(2.662.323)	31.987.308
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	1.925.139	-	5.005.672	6.930.810
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	(159.213)	-	(1.866.959)	-	(2.026.172)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(159.213)	-	(1.866.959)	-	(1.866.959)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	60.797	-	-	(1.927.756)	1.866.959	-	(159.213)
Distribución del resultado 2021		-	-	-	(638)	-	-	-	-	(638)
Otras variaciones del resultado 2021		-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022		5.028.013	26.209.831	1.005.603	747.148	(367.774)	1.925.139	-	2.343.349,00	36.891.307
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		5.028.013	26.209.831	1.005.603	747.148	(367.774)	1.925.139	-	2.343.349	36.891.307
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	2.646.819	-	(788.103)	1.858.716
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	(1.900.086)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	(1.900.086)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	(718.484)	-	-	-	(718.484)
Distribución del resultado 2022		-	-	-	25.053	-	(1.925.139)	1.900.086	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023		5.028.013	26.209.831	1.005.603	772.200	(1.086.258)	2.646.819	-	1.555.246	36.131.453

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.017.451	3.766.636
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.667.637	1.942.198
Ajustes del resultado:		2.452.148	2.725.598
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	968.991	1.016.108
Variación de provisiones (+/-)		107.018	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	157.114
Ingresos financieros (-)		(764.174)	(52.690)
Gastos financieros (+)		2.335.438	1.605.066
Diferencias de cambio (+/-)		-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(195.126)	-
Cambios en el capital corriente:		132.818	525.356
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		105.780	143.304
Otros activos corrientes (+/-)		212	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		38.858	382.052
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(12.031)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.235.152)	(1.426.516)
Pagos de intereses (-)		(1.916.046)	(1.479.206)
Cobros de intereses (+)		680.894	52.690
		(18.333.054)	(195.760)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(18.333.054)	(144.569)
Pagos por inversiones (-):		(2.800.000)	-
Empresas del grupo y asociadas		(151.241)	(23.843)
Inmovilizado material	6	(47.614)	(120.718)
Inversiones inmobiliarias	7	(15.334.199)	(8)
Otros activos financieros		-	(51.191)
Cobros por desinversiones (+):		-	(51.191)
Otros activos financieros		-	(51.191)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(5.348.062)	9.608.222
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(718.484)	(159.213)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(718.484)	(159.213)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(2.729.491)	11.634.394
Emisión:		-	14.157.854
Deudas con entidades de crédito (+)		-	14.021.361
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	17
Otras deudas (+)		-	136.476
Devolución y amortización de:		(2.729.491)	(2.523.460)
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.725.119)	(2.523.460)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(4.372)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.900.086)	(1.866.959)
Dividendos (-)	17.c	(1.900.086)	(1.866.959)
		(19.663.665)	13.179.098
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		21.796.754	8.617.656
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.133.089	21.796.754
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2023
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio (“Ley SOCIMI”). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil, y que pasó a denominarse BME Growth, la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la Sociedad entró a cotizar en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Por tanto, la totalidad de acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth de BME MTF Equity desde el 25 de julio de 2017.

En fecha 7 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó por unanimidad la solicitud de incorporar a negociación las acciones de la Compañía al segmento BME MTF Equity denominado BME Scaleup. La solicitud formal se elevó a BME el día 16 de noviembre de 2023, estando pendiente de aprobación a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

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

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 atendiendo al valor de mercado de los inmuebles tal como se establece en el artículo 3 del Régimen SOCIMI, a juicio de los administradores de la Sociedad los mismos son cumplidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022, si bien integra en su balance y cuenta de pérdidas y ganancias el 69% de una comunidad bienes denominada Atocha 24, C.B (nota 4.I).

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el BME Growth de BME MTF Equity.

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. Capital mínimo

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Marco normativo de información financiera aplicable.

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las cuentas anuales, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular las cuentas anuales abreviadas según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, las mismas han sido preparadas completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel.

Las presentes 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 formada por las notas 1 a 23, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

c) 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 anual terminado el 31 de diciembre 2023, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2022 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2023.

d) Agrupación de partidas

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

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- Las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 atendiendo al valor de mercado de los inmuebles tal como se establece en el artículo 3 del Régimen SOCIMI, a juicio de los administradores de la Sociedad los mismos son cumplidos.
- La duración del contrato de derecho de superficie que entró vigor en el ejercicio 2022 y que se describe en la nota 7 de las presentes cuentas anuales. Los administradores estiman que la duración de este sea completa hasta su vencimiento, esto es 40 años. Además, en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, los administradores han estimado el valor neto contable de la construcción en la empresa superficiaria a la fecha de finalización del contrato en función de la vida económica del activo, esto es 50 años, partiendo de un coste de construcción inicial de 4.468.000 euros, facilitado por la sociedad superficiaria, el cual no deja de ser una estimación a fecha actual. Sobre esta base se ha calculado el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo y el devengo del correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 15 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2022 de 1.925.139 euros, destinando 1.900.086 euros a dividendos y 25.053 euros a reservas voluntarias.

Al 31 de diciembre de 2023, el importe de las reservas no distribuibles es de 1.005.603 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal y estatutaria. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

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

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2023 que el Consejo de Administración presenta a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>2023</u>
Pérdidas y ganancias (beneficio)	<u>2.646.819</u>
Total	<u><u>2.646.819</u></u>
<u>Aplicación</u>	
A dividendos	2.117.799
A reservas voluntarias	<u>529.020</u>
Total	<u><u>2.646.819</u></u>

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en el mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales por parte de los accionistas (nota 1.d).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad participa en la siguiente Comunidad de Bienes:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B	69,43%	505.323,63

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V de Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles o terrenos que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados del ejercicio.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo estimado de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de 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.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada.

Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tal como se menciona en la nota 7 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha suscrito un contrato de derecho de superficie el cual atendiendo a lo establecido en la consulta 2 del BOICAC 16 y en la consulta 6 del BOICAC 40, se clasifica bajo esta categoría de activo financiero, el cual se va generando a lo largo de la vida del contrato de acuerdo con un criterio financiero, sobre la base una estimación inicial del valor neto contable de la construcción a recibir el futuro.

a.1.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Como criterio general, la Sociedad clasifica sus activos financieros como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que los mismos tengan que ser clasificados en alguna otra categoría de las indicadas posteriormente para los mismos por el marco normativo de información financiera aplicable.

En particular, los activos financieros mantenidos para negociar, son clasificados dentro de esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

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

En todo caso, la Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica dentro de esta categoría todo activo financiero que haya designado como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, debido a que con ello elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en el caso de clasificarlo en otra de las categorías.

Se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad registra los activos incluidos en esta categoría a valor razonable, registrando los cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

b) Pasivos financieros.

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas 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 correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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 devengados por el préstamo participativo 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.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiera los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

b.1.) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados financieros y cobertura contable.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Los dos derivados contratados por la Sociedad cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura de flujos de efectivo y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados, al final del ejercicio se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor” (véase nota 14).

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. La totalidad de la tesorería de la Sociedad está disponible al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

IX. Ingresos y gastos.

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

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

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

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

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

igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en las presentes cuentas, sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XI. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumentó su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1 de las presentes cuentas anuales.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.d anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad 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% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos

socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016.

La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, a excepción del requisito de inversión regulado en el artículo 3 de la Ley 11/2009, que establece que la Sociedad debe mantener invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Si bien a 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo total como consecuencia de las inversiones financieras a corto plazo, este requisito de inversión sí se cumple considerando el valor de mercado de los inmuebles atendiendo a lo estipulado en el artículo 3.1 de la Ley SOCIMI.

XIII. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XIV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

XV. Combinaciones de negocio

La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoraron por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

La Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se valoraron al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos. La información sobre la misma se encuentra recogida en la memoria de dicho ejercicio.

XVI. Transacciones con partes vinculadas

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

XVII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.681	(29.681)	-
Total	<u>29.681</u>	<u>(29.681)</u>	<u>---</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2022 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.681	(29.681)	-
Total	<u>29.681</u>	<u>(29.681)</u>	<u>---</u>

Durante el ejercicio 2023 no se ha dotado amortización (1.269 euros en el ejercicio 2022).

No se han producido altas ni bajas durante los ejercicios 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 todos los elementos del inmovilizado intangible están totalmente amortizados.

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.930)	1.204
Equipo para procesos de información	74.827	(70.803)	4.023
Otro inmovilizado material.....	7.000	(6.315)	685
Inmovilizado en curso y anticipos.....	171.774	---	171.774
Total	<u>376.752</u>	<u>(199.065)</u>	<u>177.687</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2022 fue la siguiente:

Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.721)	1.413
Equipo para procesos de información	74.827	(67.916)	6.911
Otros inmovilizado material.....	7.000	(5.615)	1.385
Anticipos para inmovilizado	20.534	---	20.534
Total	<u>225.512</u>	<u>(195.269)</u>	<u>30.243</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2022	Adiciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2023
Instalaciones	42.017	---	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	74.827	---	---	74.827
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	20.534	151.240	---	171.774
Total	<u>225.512</u>	<u>151.240</u>	<u>---</u>	<u>376.752</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2022
Instalaciones	42.017	---	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	69.563	5.264	---	74.827
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.955	6.903	11.676	20.534
Total	<u>201.669</u>	<u>12.167</u>	<u>11.676</u>	<u>225.512</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2022	Dotación	Saldo a 31/12/2023
Instalaciones	42.017		42.017
Mobiliario	79.721	209	79.930
Equipo para procesos informáticos	67.916	2.888	70.804
Otro inmovilizado material	5.615	699	6.314
Total	<u>195.269</u>	<u>3.796</u>	<u>199.065</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Dotación	Saldo a 31/12/2022
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.512	209	79.721
Equipo para procesos informáticos	64.648	3.268	67.915,70
Otro inmovilizado material	4.915	700	5.615
Total	<u>191.092</u>	<u>4.177</u>	<u>195.269</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/22
Instalaciones	42.017	42.017
Mobiliario	79.044	79.044
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>182.102</u>	<u>182.102</u>

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el epígrafe de “inversiones inmobiliarias” a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Concepto	<u>Inversión Inmobiliaria</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos.....	57.552.059	---	---	57.552.059
Construcciones.....	38.975.658	(18.108.473)	(4.553.974)	16.313.211
Total	<u>96.527.717</u>	<u>(18.108.473)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>73.865.270</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 fue la siguiente:

Concepto	<u>Inversión Inmobiliaria</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos.....	57.543.536	---	---	57.543.536
Construcciones.....	38.936.567	(17.143.278)	(4.553.974)	17.239.314
Total	<u>96.480.103</u>	<u>(17.143.278)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>74.782.850</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.552.059 euros a 31 de diciembre de 2023 (57.543.536 a 31 de diciembre de 2022).

Un importe neto de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	<u>Saldo a 31/12/22</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspaso</u>	<u>Saldo a 31/12/2023</u>
Terrenos.....	57.543.536	8.523	---	---	57.552.059
Construcciones.....	38.936.567	39.091	---	---	38.975.658
Total	<u>96.480.103</u>	<u>47.614</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>96.527.717</u>
Amortización Acumulada					
Construcciones	(17.143.278)	(965.194)	---	---	(18.108.472)
Total	<u>(17.143.278)</u>	<u>(965.194)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(18.108.472)</u>
Deterioro.....	(4.553.974)	---	---	---	(4.553.974)
Total	<u>(4.553.974)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(4.553.974)</u>
Valor Neto Contable	<u>74.782.850</u>	<u>(917.580)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>73.865.270</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2023 se corresponden principalmente con obras realizadas en los inmuebles Local Monforte de Lemos 33, Local C.C. Los Patios - Málaga, Local Cuzco III – Oficina D, Nave Trasera LIDL – Alcázar.

Con fecha 29 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato de cesión de derecho de superficie que afecta a su inmueble situado en la Urbanización de los Llanos (Galapagar). La Sociedad otorgó al inquilino de dicho inmueble un derecho de superficie para que este último realice una construcción en un plazo máximo de 5 años. El valor estimado de la construcción según la sociedad superficiataria asciende a 4.468.000 euros y la duración de este es de 40 años, siendo por un periodo de 7 años de obligado cumplimiento. Los administradores estiman que el cumplimiento de este contrato sea completo, es decir, que su duración ascienda a 40 años. Las condiciones pactadas para su inicio se establecieron el 27 de enero de 2022. La Sociedad al 31 de diciembre de 2023 con motivo del canon anual pactado ha registrado un ingreso de 128.919 euros (136.481 euros al 31 de diciembre de 2022) y procedió durante el ejercicio 2022 a dar de baja la construcción que se encontraba en dicho terreno por importe de 305.007 euros, cuya amortización acumulada ascendía a 147.893 euros, lo que generó una pérdida de 157.114 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" al 31 de diciembre de 2022.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2022 se corresponden las obras de derribo de dos naves que la Sociedad venía alquilando en ejercicios anteriores situadas en la localidad de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Atendiendo al BOICAC 68 en su Consulta 1, los gastos de derribo de la nave industrial y la pérdida ocasionada por la baja del valor neto contable del edificio derruido se han incluido como mayor valor del terreno, al tener la consideración de mejora, sin que supongan, por tanto, la existencia de un gasto sino un mayor valor del terreno por importe de 194.701 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Bajas	Traspaso	Saldo a 31/12/2022
Terrenos.....	57.322.521	26.314	---	194.701	57.543.536
Construcciones.....	39.486.382	124.802	(305.007)	(369.611)	38.936.566
Total	96.808.903	151.116	(305.007)	(174.910)	96.480.102
Amortización Acumulada					
Construcciones	(16.443.742)	(1.010.663)	147.893	163.234	(17.143.278)
Total	(16.443.742)	(1.010.663)	147.893	163.234	(17.143.278)
Deterioro.....	(4.553.974)	---	---	---	(4.553.974)
Total	(4.553.974)	---	---	---	(4.553.974)
Valor Neto Contable	75.811.187	(859.547)	(157.114)	(11.676)	74.782.850

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2022 se corresponden principalmente la compra de una plaza de garaje en el Paseo de la Castellana (Madrid) y a obras realizadas en un inmueble situado en Córdoba.

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición:

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

Con fecha 31 de diciembre de 2023, un experto independiente ha realizado un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2023. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 191.128.000 euros al 31 de diciembre de 2023 (191.459.000 euros al 31 de diciembre de 2022).

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	73.865.270	DFC / Comparables (*)	4,96%-12,00%	191.128.000

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos de caja con tasas de descuento, que van del 4,96% al 9,14%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al cierre del ejercicio 2023, a juicio de los Administradores, dos locales presentan evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad consideran que al 31 de diciembre de 2023 tiene que estar registrado un deterioro acumulado de 4.553.974 euros (4.553.974 euros al 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la Sociedad se detalla en el Anexo 1 de la presente memoria.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes ni los incrementos futuros por IPC son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2023	31/12/2022
Hasta un año	7.606.945	6.980.359
Entre uno y cinco años	905.279	1.391.579
Más de cinco años	212.820	256.046
Total cobros mínimos comprometidos.....	8.725.044	8.627.984

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

- a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2023, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2023			Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p		
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	Valores representativos de deuda	
Coste amortizado		5.179.418	11.855.685	---	17.035.103
Valor razonable con cambios en Perdidas y Ganancias.....		---	---	3.598.238	3.598.238
Total activos financieros.....		<u>5.179.418</u>	<u>11.855.685</u>	<u>3.598.238</u>	<u>20.633.341</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2022, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2022		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Coste amortizado		3.119.489	400.986	3.520.475
Total activos financieros.....		<u>3.119.489</u>	<u>400.986</u>	<u>3.520.475</u>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2023				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		54.562.767	1.341.570	2.846.310	712.873	59.463.520
Total pasivos financieros.....		<u>54.562.767</u>	<u>1.341.570</u>	<u>2.846.310</u>	<u>712.873</u>	<u>59.463.520</u>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2022 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2022				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		57.380.765	1.305.570	2.753.432	697.891	62.137.657
Total pasivos financieros.....		<u>57.380.765</u>	<u>1.305.570</u>	<u>2.753.432</u>	<u>697.891</u>	<u>62.137.657</u>

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de inflación, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al Euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

4. Riesgo de Inflación.

Es un riesgo real a futuro que afectará a los arrendamientos y consumo, derivado de que los arrendamientos están indexados de manera generalizada a la evolución del IPC, lo que va a minimizar un posible impacto inflacionario en las rentas y facturación de la compañía.

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
Vinculadas:				
· Crédito a empresas (nota 19)	2.800.000	405	---	405
· Otros (nota 19)	---	---	---	212
Total	<u>2.800.000</u>	<u>405</u>	<u>---</u>	<u>616</u>
No vinculadas:				
· Derivados financieros.....	1.555.246	---	2.343.349	---
· Crédito a empresas.....	---	29.168	---	8
· Fondos y Depósitos a plazo.....	---	15.305.039	---	---
· Fianzas y depósitos	824.172	---	776.141	---
Total	<u>2.379.418</u>	<u>15.334.206</u>	<u>3.119.489</u>	<u>8</u>

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

Durante el ejercicio del 2023 la Sociedad ha procedido a la contratación de distintos depósitos a plazo fijo con la entidad Indosuez Wealth Management de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se encuentran vigentes los siguientes:

- Con fecha 20 de diciembre de 2023 se ha constituido un depósito a plazo fijo por importe de 2.000.000 euros cuyo vencimiento se ha fijado el 22 de marzo de 2024. El tipo de interés de este depósito es del 3,55% y ha generado unos ingresos financieros de 1.775 euros al 31 de diciembre de 2023.
- Con fecha 24 de noviembre de 2023 se ha constituido un depósito a plazo fijo que está vigente al 31 de diciembre de 2023 por importe de 3.000.000 euros. El vencimiento de este depósito se ha fijado el 28 de febrero de 2024. El tipo de interés es del 3,56% y ha generado unos ingresos financieros de 9.900 euros al 31 de diciembre de 2023.

El resto de los depósitos contratados con Indosuez Wealth Management que han vencido durante el ejercicio 2023 han generado unos ingresos financieros de 115.283 euros.

Además, con fecha 6 de diciembre de 2023 la Sociedad ha contratado un depósito a plazo fijo con la entidad Edmond de Rotchschild por importe de 3.589.000 euros. El vencimiento de este depósito se ha fijado el 6 de marzo de 2024. El tipo de interés es del 3,46% y ha generado unos ingresos financieros de 9.238 euros al 31 de diciembre de 2023. El resto de los ingresos financieros generados por otras colocaciones realizadas con Edmond de Rotchschild han supuesto unos ingresos financieros de 101.291 euros.

Con fecha 7 de febrero de 2023 la Sociedad ha contratado un Fondo de Inversión con la entidad financiera Banco Santander por importe de 6.500.000 euros que se encuentra vigente al 31 de diciembre de 2023 y cuyo valor asciende a 6.695.126 euros. Esta revalorización ha supuesto unos ingresos financieros de 195.126 euros al 31 de diciembre de 2023. El resto de los ingresos financieros generados por otras colocaciones realizadas con el Banco Santander han supuesto unos ingresos financieros de 48.623 euros.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los fondos de inversión categorizados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Estos instrumentos financieros se clasifican en el nivel de jerarquía 1, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado en mercados activos.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
No vinculadas:		
· Clientes	2.108.286	2.345.694
· Deterioro de clientes.....	(2.064.855)	(1.957.837)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19).....	21.549	154
· Deudores varios	54.332	12.350
· Activos por impuesto corriente.....	62.577	9.940
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	16.077	462
Total	<u>197.966</u>	<u>410.764</u>

c) Deterioro del valor.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio 2023 no se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. Su detalle es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Saldo al 01/01/2022	1.957.837
· Dotación.....	---
· Reversión.....	---
Saldo al 31/12/2022	<u>1.957.837</u>
· Dotación.....	107.018
· Reversión.....	---
Saldo al 31/12/2023	<u>2.064.855</u>

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth de BME MTF Equity desde el 25 de julio de 2017.

Con fecha 7 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. aprobó por unanimidad la solicitud de incorporar las acciones de la Sociedad que ya cotizan en BME Growth desde hace más de seis años, a negociación en el recién creado segmento BME Scaleup. Con fecha 16 de noviembre de 2023, la Sociedad ha solicitado a BME la incorporación de sus acciones al segmento BME Scaleup, estando pendiente de aprobación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad 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, 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 tal fin.

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

A 31 de diciembre de 2023, la reserva legal se encuentra totalmente dotada. A 31 de diciembre de 2022, la reserva legal se encontraba igualmente totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Dña. Mª Luisa García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Dña. Mª Elena García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Total	4.967.174	98,79%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad (la totalidad de las acciones) están admitidas a cotización en el BME Growth de BME MTF Equity.

e) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2023	50.013	21,80	21,72	1.086.258

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
31.12.2022	17.040	21,80	21,58	367.774

La mayor parte de las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Inversiones GB Balboa, S.L. el día 4 de abril de 2020 por el cual se prestaban 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,80 euros cada una, lo que supone un total de 150.115 euros (nota 15). Dicho préstamo devenga unos intereses del 3% y tienen una fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2023 renovándose anualmente por periodos sucesivos de un año salvo renuncia de alguna de las partes, que no ha sido el caso.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2021	9.530
Adquisiciones	11.215
Ventas	<u>(3.705)</u>
Acciones a 31.12.2022	17.040
Adquisiciones	32.973
Ventas	-
Acciones a 31.12.2023	50.013

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad tiene reconocido al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros, cuyo vencimiento

tendrá lugar en el ejercicio 2027 y de la permuta financiera por tipos de interés asociada a la póliza contratada por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en el ejercicio 2029 (nota 15).

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio 2023 y durante el anterior ejercicio 2022 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 01/01/2022	(2.662.323)	---	---	(2.662.323)
Altas	5.005.672	---	---	5.005.672
Bajas	---	---	---	---
Saldo al 31/12/2022	<u>2.343.349</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>2.343.349</u>
Altas	---	---	---	---
Bajas	(788.103)	---	---	(788.103)
Saldo al 31/12/2023.....	<u>1.555.246</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>1.555.246</u>

Nocional a 31/12/2023	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 31/12/2023
22.040.000	04/10/2017	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1.6%	Cobertura	821.413
10.420.988	18/02/2019	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	733.833

Nocional a 31/12/2022	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 31/12/2022
22.760.000	04/10/2017	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1.6%	Cobertura	1.219.252
10.576.912	18/02/2019	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	1.124.096

Ambos derivados se corresponden con Swaps de cobertura de tipos de interés.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se

demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	31/12/2023		31/12/2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	150.115	---	154.487
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	54.562.767	2.846.310	57.380.765	2.753.432
· Fianzas y depósitos recibidos	1.341.570	---	1.305.570	---
Total	55.904.337	2.996.425	58.686.334	2.907.919

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Los derivados registrados a 31 de diciembre de 2023 corresponden a los contratos de permuta de interés (ver nota 14), relacionados con la financiación contratada por la Sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nominal inicial de 29.000.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,72% (5,46% al cierre del 2023) y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 con un nominal inicial de 11.550.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,04% (4,42% al cierre del 2023) y vencimiento en 2029. A cierre del 2023, su valor razonable asciende a 1.555.246 euros a favor de la Sociedad (2.343.349 euros al cierre del ejercicio 2022) y los mismos han generado un ingreso financiero de 448.905 euros. La diferencia de valoración entre ejercicios ha ocasionado un cargo en el patrimonio neto del ejercicio 2023 por un importe de 788.103 euros.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2023		31/12/2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	30.863.117	2.846.310	33.380.847	2.520.907
Pólizas de crédito.....	23.699.650	---	23.999.918	---
Total	54.562.767	2.846.310	57.380.765	2.520.907

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 4 años para realizar posibles adquisiciones.

Finalmente, al cierre del período del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 se encuentra dispuesto un total de 23.699.650 euros de la póliza de crédito (23.999.918 euros al cierre del ejercicio 2022).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2023 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 20.746.739 euros (22.186.739 euros al cierre del ejercicio 2022).

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.550.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 18 de febrero de 2029. El importe pendiente al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10.288.127 euros (10.599.977 euros al cierre del ejercicio 2022).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad firmó un contrato de préstamo ICO con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 3.000.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 7 de abril de 2025. El importe pendiente al cierre del ejercicio 2023 asciende a 1.019.976 (1.771.823 euros al cierre del ejercicio 2022).

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 1.865.111 a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (1.912.300 al cierre del ejercicio 2022). Los intereses devengados al cierre del 2023 ascienden a 44.387 euros (45.278 euros al cierre del ejercicio 2022).

Los intereses devengados al cierre ejercicio 2023 por los préstamos mencionados ascienden a 2.146.378 euros (883.870 euros al cierre del ejercicio 2022). Respecto a los derivados, los gastos financieros devengados el ejercicio 2023 ascienden a 66.380 euros (595.368 euros al cierre del ejercicio 2022). Los intereses devengados y no pagados por los préstamos y derivados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 235.802 euros. Además, el efecto del coste amortizado ha supuesto un gasto financiero al 31 de diciembre de 2023 122.680 euros (125.860 euros al 31 de diciembre de 2022).

Dentro de los importes registrados en deudas con entidades de crédito se encuentra registrado un importe de 446.328 euros por el efecto del coste amortizado que minorará la deuda al 31 de diciembre de 2023 (569.008 euros al 31 de diciembre de 2022).

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value ("LTV") a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 31 de diciembre de 2023 en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	18.838.083	1.590.740
Préstamo Balloom II.....	euro	2027	11.550.000	9.873.170	286.546
Santander ICO	euro	2029	3.000.000	256.851	763.125
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.895.014	<29.903>
Poliza Banco Santander	euro	2025	24.000.000	23.699.650	---
Total			<u>70.581.382</u>	<u>54.562.768</u>	<u>2.610.507</u>

Este cuadro incluye un importe de 446.328 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 31 de diciembre de 2023 (569.008 euros a 31 de diciembre de 2022).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 se encuentran importes registrados dentro de las deudas con entidades de crédito intereses devengados y no pagados por valor de 235.802 euros al 31 de diciembre de 2023 (232.525 euros a 31 de diciembre de 2022).

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2022 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	20.331.416	1.440.000
Préstamo Balloom II.....	euro	2027	11.550.000	10.133.587	311.850
Santander ICO	euro	2029	3.000.000	1.019.975	751.771
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.895.868	17.286
Poliza Banco Santander	euro	2025	24.000.000	23.999.918	---
Total			<u>70.581.382</u>	<u>57.380.765</u>	<u>2.520.907</u>

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2023	31/12/2022
Vinculadas:		
· Proveedores.....	552.592	541.835
No vinculadas:		
· Acreedores varios.....	10.167	1.569
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.313.669	1.149.422
Total	<u>1.876.428</u>	<u>1.692.826</u>

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:							
· Con entidades de crédito	2.846.310	2.220.941	2.225.781	1.786.648	48.329.397	2.846.310	54.562.768
· Deudas empresas grupo	702.707	---	---	---	---	702.707	---
· Otros acreedores	10.167	---	---	---	---	10.167	---
Total pasivos financieros	<u>3.559.184</u>	<u>2.220.941</u>	<u>2.225.781</u>	<u>1.786.648</u>	<u>48.329.397</u>	<u>3.559.184</u>	<u>54.562.768</u>

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2022 era como sigue:

	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:							
· Con entidades de crédito	2.753.432	2.678.533	2.220.941	2.225.781	50.255.509	2.753.432	57.380.764
· Deudas empresas grupo	696.322	---	---	---	---	696.322	---
· Proveedores	---	---	---	---	---	---	---
· Otros acreedores	1.569	---	---	---	---	1.569	---
Total pasivos financieros	<u>3.451.322</u>	<u>2.678.533</u>	<u>2.220.941</u>	<u>2.225.781</u>	<u>50.255.509</u>	<u>3.451.322</u>	<u>57.380.764</u>

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 diciembre de 2023, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	20.601	---	---
Activos por impuesto corriente	---	62.577	---
IVA 2023	---	16.077	225.600
IRPF 2023	---	---	1.086.345
Total Hacienda Pública	20.601	78.654	1.311.945
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.724
Total Administraciones Públicas	<u>20.601</u>	<u>78.654</u>	<u>1.313.669</u>

Al 31 de diciembre de 2023 se mantiene un importe de 18.597 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (18.267 euros en el ejercicio 2022)

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2022, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	37.661	---	---
Activos por impuesto corriente	---	9.940	---
IVA 2022	---	---	61.590
IRPF 2022	---	---	1.086.269
Total Hacienda Pública	37.661	9.940	1.147.859
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.563
Total Administraciones Públicas	<u>37.661</u>	<u>9.940</u>	<u>1.149.422</u>

- b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2023 antes de impuestos es como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.667.637	---	2.667.637
Ajuste Régimen SOCIMI	(2.667.637)	---	(2.667.637)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	(56.865)	---	(56.865)
Compensación Bases impositivas negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Ajustes de años anteriores.....	(3.758)	---	(3.758)
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(20.818)</u>	<u>---</u>	<u>(20.818)</u>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2022 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.942.198	---	1.942.198
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.942.198)	---	(1.942.198)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	(56.865)	---	(56.865)
Compensación Bases impositivas negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(17.060)</u>	<u>---</u>	<u>(17.060)</u>

- c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Deducción gasto amortización no deducible	17.059	34.119
Bases impositivas negativas	3.542	3.542
TOTAL.....	<u>20.601</u>	<u>37.661</u>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases impositivas negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el ejercicio 2019 se vendió el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid. Esto generó una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le permitió recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
 - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2019 a 2023
IRPF	De 2020 a 2023
IVA	De 2020 a 2023
Otros impuestos	Según plazo legal

A juicio de los Administradores y de sus asesores fiscales, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales

- e) Las operaciones societarias mencionadas en la nota 4, en sus apartados XII y XV, se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 31 de diciembre de 2023, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, ascienden a 1.777.802 euros (ver nota 13).

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Reserva legal	1.005.603	942.004
Reservas voluntarias	772.200	747.147
TOTAL	<u>1.777.803</u>	<u>1.689.151</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.900.086 euros (1.866.959 euros en 2022), siendo el importe acumulado 10.886.108 euros (8.986.022 euros en el ejercicio 2022), mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2022), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, a 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo como consecuencia de la tesorería que mantiene para realizar en el corto plazo futuras inversiones en inmuebles.

- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

18.- Ingresos y gastos.

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del importe corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, 350.846 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (339.487 euros en el ejercicio 2022).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	17.209	15.597
Otros gastos sociales	<u>6.374</u>	<u>6.105</u>
Total	<u>23.582</u>	<u>21.702</u>

d) Servicios Exteriores

Concepto	<u>Importe</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Arrendamientos y canones	6.821	6.898
Reparaciones y conservación	15.257	8.409
Servicios profesionales independientes	1.694.770	1.700.896
Primas de seguros	50.703	9.761
Servicios bancarios y similares	37.616	2.232
Publicidad,propaganda y relac. públicas	---	632
Suministros	149.512	316.844
Otros servicios	<u>443.837</u>	<u>368.278</u>
Total	<u>2.398.515</u>	<u>2.413.950</u>

En el epígrafe “Servicios profesionales independientes” se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Inversiones G.B. Balboa, S.L. por importe de 1.487.390 euros (1.467.724 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022) (ver nota 19).

e) **Plantilla media.**

El número medio de empleados durante el ejercicio 2023 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2022 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El consejo de administración está formado por un hombre y dos mujeres tanto en el ejercicio 2023 como en el ejercicio 2022.

En cuanto al “personal de alta dirección”, los administradores de la Sociedad entienden que alta dirección es aquella persona que ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta y lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas de los titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares. De acuerdo con esta definición, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los administradores de la Sociedad consideran que no hay personal de alta dirección.

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 9, 11 y 15 anteriores. El saldo más relevante corresponde al contrato de préstamo con Inversiones GB Balboa, S.L. (una empresa de grupo Inversiones GB Balboa, S.A. que es accionista de la Sociedad) con la que se ha generado un crédito de 2.800.000 euros que está pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2023. Dicho contrato se firmó con fecha 20 de julio de 2023, por importe del principal de 3.000.000 con un tipo de interés de un 3,25% y una duración de 2 años, siendo el importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 de 2.800.000 euros. El vencimiento de este contrato se ha fijado en 2 años.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2023 han sido las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	16.894	---	16.894
· Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	16.894	---	16.894
Gastos:			
· Servicios profesionales	1.487.390	---	1.487.390
· Gastos de personal:	---		
- Retribuciones:	---	170.982	170.982
	1.487.390	170.982	1.658.372

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2022 fueron las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	15.812	---	15.812
· Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>15.812</u>	<u>---</u>	<u>15.812</u>
Gastos:			
· Servicios profesionales	1.467.724		1.467.724
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	170.982	170.982
	<u>1.467.724</u>	<u>170.982</u>	<u>1.638.706</u>

Contrato prestación de servicios

Con fecha 30 de mayo de 2017, a Sociedad e Inversiones G.B. Balboa, S.L., sociedad vinculada (en adelante "Inversiones GB"), suscribieron un contrato de prestación de servicios en virtud del cual Inversiones GB prestará a la Sociedad los servicios de asesoramiento empresarial relativo al proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como gestión inmobiliaria.

La duración inicial del contrato se fijó en cinco años desde el 1 de julio de 2017, hasta el 1 de julio de 2022 renovándose al vencimiento del mismo de manera tácita y por periodos sucesivos de cinco años. Con fecha 1 de julio de 2022 este contrato se renovó tácitamente hasta el 1 de julio de 2027.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunerará siguiendo el siguiente esquema:

- Honorarios fijos: Un porcentaje del valor del patrimonio inmobiliario que se encuentre invertido por la sociedad al inicio del ejercicio.
- Honorarios variables: Un porcentaje anual del total de rentas netas anuales facturadas por la sociedad por el arrendamiento de inmuebles.

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2023 han ascendido a 1.487.390 euros (1.467.724 euros durante el ejercicio 2022).

Otras transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2023 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros.

Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 170.982 euros durante el ejercicio 2023 y 170.982 euros en el ejercicio 2022.

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 31 de diciembre de 2023.

20.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	8	6
Ratio de operaciones pagadas	8	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	19
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	3.305.082	2.714.525
Total pagos pendientes	562.759	543.004
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.291.745	2.299.854
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	729	351
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	85%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	99%	98%

21.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales a juicio de los Administradores de la Sociedad, no se han producido hechos relevantes que indicar.

22.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

23.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del ejercicio 2023, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros (2.539 euros en 2022).
- b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 16.000 euros (12.700 euros en el ejercicio 2022), así como 5.700 euros por otros servicios relacionados con la auditoría por la firma auditora (5.700 euros para el ejercicio 2022).

- c) Durante el ejercicio 2023 ni durante el ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Suelo industrial Ctra. Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking Ctra. Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial CC La Vaguada Avenida Monforte de Lemos, 33 - Local 99 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial C/ Claudio Coello, 44 Letra A (Madrid)	15/03/1994
Local comercial C/ Claudio Coello, 44 Letra C (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 Local 3A (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes, 95 (Valdepeñas)	28/04/1996
Terreno en C/ Vicente Guillén Zamorano, 8-12-14 (Galapagar)	01/04/1998
Locales comerciales C/ Príncipe de Vergara, 266 - Local 1 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Rio Norte Ctra. Fuencarral, nº 4 - Local 7 (Alcobedas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 - Locales 1,2,3,4 y 5 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Rio Este Avenida de Europa, 17- Locales 2-3C, 2-4D, 2-5E (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Rio Norte Ctra. Fuencarral, nº 4 - Local 2 (Alcobedas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 - Local 4,5,6 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta Avenida de Navarra, 180 - Local 2 (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, 12 Cava San Miguel, 15 - Local 2 (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 - Local 3 y IG (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 - Local 1 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial Los Patios Avenida de Velázquez, 241 - Local 7 (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol, 13 - Locales 3 y 4 (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 - Local 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 - Local 1 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales C/ Fuencarral, 119 - Locales Izq. A e Izq. B (Madrid)	18/12/2012
Oficinas Paseo de la Castellana, 135 - 10ª planta - Oficinas C y D (Madrid)	26/11/2015
Residencia Nuestra Señora del Rosario Ctra. Herencia, s/n (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 - Local Planta Sot. 2º, Planta Sot. 1º y Planta Baja (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla)	28/09/2017
Locales Comerciales Avenida Grán Capitan, 2 - Locales 1,2 y 3 (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje nº 75 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 74 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 70 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	14/10/2019
Plaza garaje nº 69 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	30/03/2022
Inmueble C/ Los Pozos, 1,3 y 5 en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Derecho de superficie en C/ Vicente Guillén Zamorano, 8-12-14 (Galapagar)	27/01/2022

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EJERCICIO

El importe de la cifra de negocios del ejercicio 2023 ha sido de 8.091.687 euros, lo que ha supuesto un aumento respecto del año precedente de un 4,94%. Tal y como ya se empezó a detectar en el ejercicio anterior, la actividad se ha ido normalizando, reflejando en este año unas cifras superiores a la pre-pandemia, tendencia que ya se vislumbró en el año precedente. De todo ello, el resultado final del ejercicio ha ascendido a unos beneficios de 2.646.819 euros, lo que supone un aumento muy significativo respecto al ejercicio precedente de un 37,48%.

El resultado de explotación ha aumentado significativamente en relación al año anterior, en un 15,72%. Hay que destacar que en este año 2023 este resultado viene derivado de la actividad específica y habitual de alquiler que la sociedad desarrolla, y que incluso se ha visto rebajada al reflejar en el balance una pérdida por deterioro de un crédito comercial, sin el cual el aumento del beneficio de explotación directamente relacionado con la actividad habría alcanzado incluso un porcentaje mayor, del 18,78%. Por lo tanto, se puede apreciar en el 2023 el mantenimiento, incluso la mejora, de la tendencia iniciada en 2022 consistente en el aumento de los ingresos de la actividad y a su vez en la contención en los gastos generales. Los gastos fijos de la misma se han mantenido de forma similar al año anterior (como son las amortizaciones o gastos de personal). La empresa demuestra mantener una gran estabilidad, lo que supone que se prevé mantener, e incluso incrementar, el resultado por la actividad de la sociedad, y a su vez afianzar la misma de forma que sea capaz de afrontar situaciones adversas que puedan generarse por la situación de la economía general.

Por lo que se refiere a los resultados por enajenaciones y deterioros, en este ejercicio 2023, no se han realizado otros movimientos relativos a la depreciación respecto de los inmuebles existentes en la sociedad, y no hay que destacar ningún resultado relativo a venta de inmuebles, dado que durante el ejercicio no se han realizado operaciones de compraventa del inmovilizado.

El resultado financiero negativo de la entidad ha disminuido respecto del ejercicio anterior en un 11,34% derivado principalmente, además de las inversiones financieras, por las permutas de interés contratadas por la Sociedad. Por otra parte, se han realizado las gestiones oportunas para ajustar los parámetros de inversión y beneficios para cumplir con la Ley reguladora de las SOCIMI y su régimen fiscal, consistente en no poseer más del 20% de la inversión y el beneficio proveniente de un negocio diferente al inmobiliario.

Los principales riesgos de negocio a los que se enfrenta la entidad vienen determinados por la situación económica general. Sin embargo, estudiado el posible riesgo de liquidez, no se espera que haya problemas, como hasta ahora, para satisfacer los pasivos a corto plazo. Ver Información al respecto más detallada en la memoria.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la entidad suma 36.131.453 euros, lo que supone un ligero descenso respecto a la cifra del año anterior, en concreto en un 2,059%. El importe de los fondos propios viene conformado por el aumento que proviene de los beneficios generados por la sociedad y que fueron capitalizados en la misma como reservas legales obligatorias, junto con el aumento al alza por las operaciones de cobertura recogidas en el mismo.

El descenso este ejercicio 2023 respecto al precedente viene determinado por la inclusión de una mayor partida deudora por la tenencia de acciones propias, el importe a la baja reconocido en el valor razonable de los activos financieros, y la distribución obligatoria mínima del resultado del ejercicio anterior en los dividendos por aplicación del régimen de SOCIMIS.

La sociedad se encuentra debidamente capitalizada, al suponer los fondos propios de la entidad el 35,68% de la suma de sus activos.

EVOLUCION PREVISIBLE

La sociedad considera que la marcha de la sociedad se desarrolle por los cauces habituales, teniendo en cuenta que, como es lógico, la actividad se verá influenciada por la marcha de la actividad económica general.

OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de inflación y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee de un fondo de inversión, así como los créditos concedidos a empresas del grupo remunerados a interés de mercado.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Respecto a la relación deuda/ valor activos la entidad presenta un apalancamiento del 29%.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

Riesgo de inflación

Es un riesgo real a futuro que afectará a los arrendamiento y consumo, derivado de que los arrendamientos están indexados de manera generalizada a la evolución del IPC, lo que va a minimizar un posible impacto inflacionario en las rentas y facturación de la compañía. Por el contrario, el consumo entendemos si puede verse afectado, perjudicando a los arrendatarios, y conllevar que necesiten contener los arrendamientos futuros.

MEDIO AMBIENTE

La sociedad no emplea activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos relevantes que indicar.

ACCIONES PROPIAS

La sociedad, a cierre del ejercicio, si posee acciones propias, habiendo efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias, la mayor parte provenían por la adquisición a Inversiones GB Balboa en base al contrato de préstamo de valores de 4 de abril.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 8 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto, que establece el límite en 60. No obstante, se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2023.**

Las presentes cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria que se incluyen en las páginas anteriores junto con el Informe de Gestión) han sido formuladas por el Consejo de Administración en Madrid, a 31 de marzo de 2024.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Elena García – Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García – Baquero Arias



AM LOCALES

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

JUNIO DE 2017

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
2.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....	7
3.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	10
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	11
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	16
6.	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	18
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	19
Anexo I	21

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

1. INTRODUCCIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante “AM LOCALES” o la “Sociedad”) con N.I.F. número A-79783981, se constituyó el 14 de noviembre de 1990 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-13045 e inscripción 1ª con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 163, Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General acordó la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, incluyendo en su denominación la abreviatura “SOCIMI, S.A.” mediante escritura otorgada ante notario e inscrita -pendiente de inscripción- en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de setiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido 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 fecha 22 de mayo de 2017, la Sociedad procedió a cambiar el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

El objeto social de AM LOCALES tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al

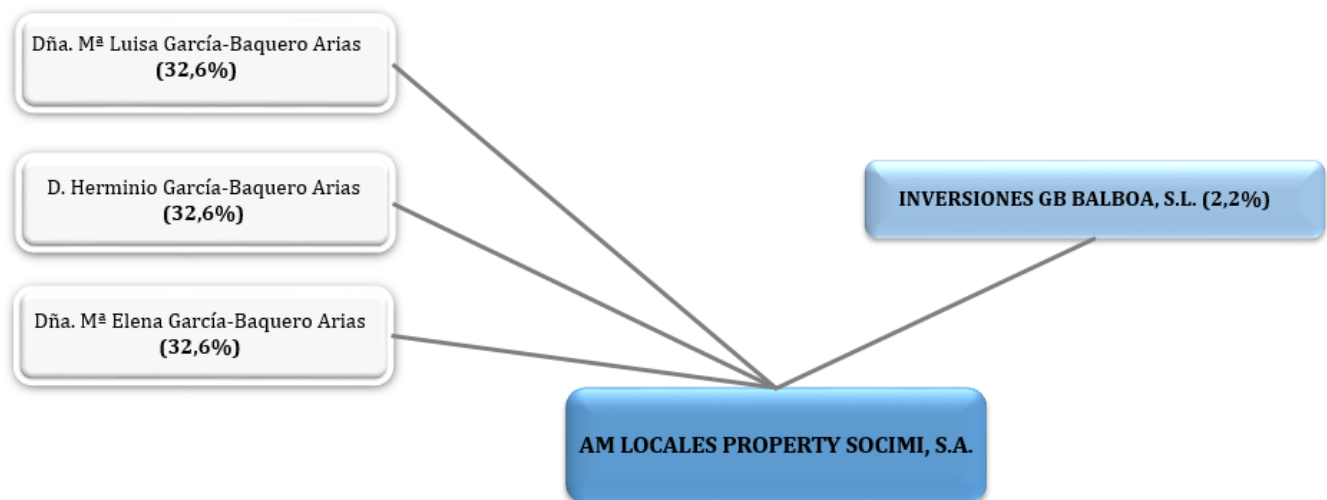
mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- (iv) 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.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida por cuarenta y dos locales comerciales radicados en España, mayormente en Madrid.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la estructura societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A es la siguiente:



El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: D. Herminio García-Baquero Arias.

Vocal: D^a María Elena García-Baquero Arias.

Secretario: D^a María Luisa García-Baquero Arias.

Secretario no Consejero: Marimón Abogados S.L.P.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con un (1) trabajador, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos e interna son subcontratadas con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de Marimón Abogados S.L.P. de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de

prestación de servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria con la sociedad Inversiones GB BALBOA S.L. (en adelante la “Gestora”).

Los servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria se detallan en el Anexo I.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocada.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

3.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos , fundamentalmente, locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Director General de la Sociedad.

3.2 Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 31/05/2017, un

Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a la Dirección de la Gestora. En tal sentido, será Jaime de Gabriel el responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

3.3 Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto denuncias@amlocalesproperty.com. Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien asume las funciones de Compliance Officer, quienes velarán por el adecuado seguimiento de la

resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/ o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una

evaluación del desempeño del personal, con el fin de recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la

Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) **Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la

Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) **Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrada la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) **Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora define las política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se

ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.
Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados de la siguiente manera:

Herminio García-Baquero Arias



Sin límite alguno

María Luisa García-Baquero Arias



Solidariamente para operaciones de hasta 500.000 euros.

María Elena García-Baquero Arias

Mancomunadamente para operaciones superiores a 500.001 euros.

d) **Impagos y gestión de la morosidad**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el

de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a apercibirle de la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) **Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

5.1 Comité de Inversión y Gestión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Herminio García Baquero
2. Jaime de Gabriel

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora se realiza un análisis en detalle, de cara a presentar al Director General la posible inversión y, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Director General.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre

- los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
 - Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m², valor de tasación, etc),
 - Detalles societarios del avance de la Sociedad.

5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Director General.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora conjuntamente con la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles.

Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

5.4 Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y

validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

5.5 Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Asesoría Ortiz, Carlos Rubio y Asociados y Marimón Abogados, respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (CONTAPLUS), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad (por el Director General o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Director General de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y

homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Anexo I

En virtud del contrato del contrato de gestión entre AM LOCALES PROPERTY S.A. e INVERSIONES GB BALBOA S.L., ésta última presta los siguientes servicios:

1. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.
2. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.
3. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual
4. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de AM Locales, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la junta general de la Sociedad.
5. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.
6. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;
7. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;
8. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;
9. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta

prestación de todos los servicios objeto del Contrato;

10. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de AM Locales, establecimiento de categorías, profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.
11. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;
12. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;
13. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad;
14. Identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AMLocales;
15. Proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;
16. Gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);
17. Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.
18. Realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;

19. Informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;
20. Proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad, y conjuntamente con el personal de la Sociedad;