

Barcelona, 30 de abril de 2024

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “IPRI”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual del periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado

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

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

Atentamente,

Luís Alberto Akel Valech
Presidente y Consejero Delegado
Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38648481K)
FIRMADO por:
Versión imprimible con información de firma generada desde VALEDe (http://valide.redsara.es)
Firma Válida.

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

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas al 31 de
diciembre de 2023
e Informe de Gestión consolidado del
ejercicio 2023**



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual.

Member of



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

AUDITORIA | ASSURANCE

AUREN AUDITORES SP. S.L.P. inscrita en el R.M.I. de Madrid, Tomo 33.929, Sección 8, Folio 89, Hoja M-808799. Inscripción 1, C.I.F.: B-67352537. Avda. General Perón, 38 - 28020 Madrid

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548461K)
FIRMADO por:
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valida.reusara.es>)
Firma válida.



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

Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance consolidado, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial del Grupo. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección. Para cuantificar eventuales deterioros, la Sociedad ha contratado los servicios de expertos independientes que han efectuado sus estimaciones aplicando el método del "Descuento de los Flujos de Caja".

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración encargados por la Dirección de la Sociedad Dominante a expertos independientes, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos independientes, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por el Grupo, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con los desgloses y a la información contenida en las notas 5.6, 9 y 26 de la memoria.

Cumplimiento del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad Dominante aplica, desde el año 2017, el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo, por lo que consideramos que se trata de uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Para abordar esta cuestión, hemos aplicado procedimientos de auditoría que han consistido en la realización de una revisión de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI; la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad Dominante del Grupo;





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

y de la capacidad de la Dirección para llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal.

Asimismo, hemos revisado que los desgloses incluidos en las notas 1, 16 y 26 de la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, 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 consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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





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

Cuentas Anuales Consolidadas
Ejercicio 2023

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	2
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	4
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 ...	5
1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	9
3. CONSOLIDACIÓN	12
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	13
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	14
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	22
7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	23
8. INMOVILIZADO MATERIAL	24
9. INVERSIONES INMOBILIARIAS	26
10. INMOVILIZADO INTANGIBLE	31
11. ARRENDAMIENTOS	32
12. ACTIVOS FINANCIEROS	34
13. PASIVOS FINANCIEROS	35
14. PATRIMONIO NETO	37
15. MONEDA EXTRANJERA	43
16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS	44
17. INGRESOS Y GASTOS	45
18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	46
19. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	47
20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	47
21. HECHOS POSTERIORES	47
22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	48
23. INFORMACIÓN SEGMENTADA	52
24. OTRA INFORMACIÓN	52
25. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	54
26. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009	58



**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en euros)

Activo	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		34.524.574,48	32.386.118,13
I. Inmovilizado intangible	10	0,00	922,00
5. Aplicaciones Informáticas		0,00	922,00
II. Inmovilizado material	8	995.657,92	594.629,54
1. Terrenos y construcciones		530.560,92	538.828,54
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		45.097,00	55.801,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		420.000,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	9, 11, 26	33.213.764,44	31.555.688,91
1. Terrenos		14.304.514,03	12.951.021,28
2. Construcciones		18.909.250,41	18.604.667,63
V. Inversiones financieras a largo plazo	12	274.984,64	227.622,22
5. Otros activos financieros		274.984,64	227.622,22
VII. Deudores comerciales no corrientes	9	40.167,48	7.255,46
B) ACTIVO CORRIENTE		623.948,74	470.892,19
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		107.775,99	281.688,58
1. Clientes por ventas y prest. servicios	12	37.267,19	19.306,62
b) Clientes por ventas y prest. servicios CP		37.267,19	19.306,62
3. Deudores varios	12	60.544,22	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	16	9.964,58	2.360,75
6. Hacienda pública deudora por otros impuestos	16	0,00	242.082,42
V. Inversiones financieras a corto plazo	12, 22	41.550,84	135,72
2. Créditos a empresas		0,00	135,72
5. Otros activos financieros		41.550,84	0,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	12	474.621,91	189.067,89
1. Tesorería		474.621,91	189.067,89
TOTAL ACTIVO (A+B)		35.148.523,22	32.857.010,32

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		17.712.196,82	17.567.147,22
A-1) Fondos propios		17.733.828,32	17.551.920,05
I. Capital	14	17.070.700,00	16.680.969,00
1. Capital escriturado		17.070.700,00	16.680.969,00
II. Prima de emisión	14	2.023.295,89	1.812.841,15
III. Reservas	14	331.512,97	299.237,95
1. Legal y estatutarias		85.982,10	52.943,58
2. Otras reservas		25.729,86	21.145,44
3. Reservas sociedades consolidadas		219.801,01	225.148,93
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	5,8, 14	-126.568,68	-99.302,93
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.495.080,67	-1.495.080,67
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-1.495.080,67	-1.495.080,67
VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante	4	-70.031,19	353.255,55
A-2) Ajustes por cambio de valor	14,15	-21.631,50	15.227,17
1. Diferencias de conversión		-21.631,50	15.227,17
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.062.807,87	13.775.862,02
II. Deudas a largo plazo	13	14.062.807,87	13.775.862,02
2. Deudas con entidades de crédito	8, 9	10.700.523,90	10.209.980,49
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	3.048.210,97	3.286.439,53
5. Otros pasivos financieros		314.073,00	279.442,00
C) PASIVO CORRIENTE		3.373.518,52	1.514.001,09
III. Deudas a corto plazo	13	1.661.815,85	1.416.027,21
2. Deudas con entidades de crédito	8, 9	980.817,40	967.344,28
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	238.225,86	233.282,21
5. Otros pasivos financieros	22	442.772,58	215.400,72
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		1.711.702,68	97.973,88
3. Acreedores varios	13	32.592,95	77.173,88
5. Hacienda pública acreedora por Imp. Sociedades	16	0,00	2.860,04
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	16	79.109,73	14.939,95
7. Anticipos de clientes	13	1.600.000,00	3.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		35.148.523,22	32.857.010,32

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado a 31 de diciembre de 2023.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en euros)**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	9, 17, 23	2.036.353,62	1.854.932,48
b) Prestaciones de servicios		2.036.353,62	1.854.932,48
5. Otros ingresos de explotación	17, 22	70.807,96	151.938,60
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		70.807,96	151.938,60
6. Gastos de personal	17	-60.795,42	-63.736,86
a) Sueldos, salarios y asimilados		-49.574,86	-51.937,58
b) Cargas Sociales		-11.220,56	-11.799,28
7. Otros gastos de explotación		-879.495,55	-662.447,20
a) Servicios exteriores		-700.389,74	-549.625,99
b) Tributos		-190.039,37	-112.821,21
c) Pérdidas, deterioro y var. Provisiones	12	10.933,56	0,00
8. Amortización del inmovilizado	8,9,10	-434.623,50	-552.781,26
11. Deterioro y res. por enaj. del inmovilizado	9	-363.104,40	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		-363.104,40	0,00
12. Otros Resultados	17	-781,96	6.519,76
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		368.360,76	734.425,52
14. Ingresos financieros		0,97	0,00
b) Con terceros		0,97	0,00
15. Gastos financieros		-433.142,76	-373.873,13
b) Por deudas con terceros		-419.803,01	-363.780,89
c) Con partes vinculadas	22	-13.339,75	-10.092,24
17. Diferencias de cambio	15	-5.250,16	-4.436,79
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-438.391,95	-378.309,92
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-70.031,19	356.115,59
18. Gasto impuesto sobre sociedades	16	0,00	-2.860,04
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		-70.031,19	353.255,55
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4	-70.031,19	353.255,55
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-70.031,19	353.255,55
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2023.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(en euros)**

	31/12/2023	31/12/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-70.031,19	353.255,55
VI. Diferencias de conversión	-36.858,67	65.721,00
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	-36.858,67	65.721,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-106.889,86	418.976,55
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-106.889,86	418.976,55
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2023.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	16.107.353,00	1.526.033,15	150.153,07	-88.172,92	-1.495.080,67	156.694,55	-50.493,83	16.306.486,35
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	0,00	0,00	11.161,11	0,00	0,00	13.722,21	0,00	24.883,32
II. Ajustes por errores 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	16.107.353,00	1.526.033,15	161.314,18	-88.172,92	-1.495.080,67	170.416,76	-50.493,83	16.331.369,67
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	353.255,55	65.721,00	418.976,55
II. Operaciones con socios o propietarios	573.616,00	286.808,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	0,00	852.483,64
1. Aumentos (reducciones) de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	573.616,00	286.808,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.424,00
3. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	0,00	-7.940,36
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	134.734,12	0,00	0,00	-170.416,76	0,00	-35.682,64
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	16.680.969,00	1.812.841,15	299.237,95	-99.302,93	-1.495.080,67	353.255,55	15.227,17	17.567.147,22
I. Ajustes por cambios de criterio 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	16.680.969,00	1.812.841,15	299.237,95	-99.302,93	-1.495.080,67	353.255,55	15.227,17	17.567.147,22
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-70.031,19	-36.858,67	-106.889,86
II. Operaciones con socios o propietarios	389.731,00	210.454,74	4.584,42	-27.265,75	0,00	0,00	0,00	577.504,41
1. Aumentos (reducciones) de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	389.731,00	210.454,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.185,74
3. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	0,00	0,00	4.584,42	-27.265,75	0,00	0,00	0,00	-22.681,33
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	27.690,60	0,00	0,00	-353.255,55	0,00	-325.564,95
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	17.070.700,00	2.023.295,89	331.512,97	-126.568,68	-1.495.080,67	-70.031,19	-21.631,50	17.712.196,82

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2023.

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en euros)**

	NOTAS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-70.031,19	353.255,55
2. Ajustes del resultado		1.192.274,27	919.398,93
a) Amortización del inmovilizado (+)	8,9,10	434.623,50	552.781,26
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	12	-10.933,56	0,00
e) Rdo por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	9	363.104,40	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-0,97	0,00
h) Gastos financieros (+)		433.142,76	373.873,13
i) Diferencias de cambio (+/-)		5.250,16	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)	9	-32.912,02	-7.255,46
3. Cambios en el capital corriente		1.683.488,29	-376.150,60
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		181.981,87	-241.131,18
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-98.493,58	-135.019,42
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.600.000,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-433.141,79	-373.873,13
a) Pago de intereses (-)		-433.142,76	-373.873,13
c) Cobro de intereses (+)		0,97	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		2.372.589,58	522.630,75
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-4.046.778,51	-1.590.534,75
c) Inmovilizado material	8	-1.072.500,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	9	-2.879.305,25	-1.566.510,75
e) Otros activos financieros	12	-94.973,26	-24.024,00
7. Cobros por desinversiones (+)		1.146.850,76	15.892,00
d) Inversiones inmobiliarias	9	1.140.790,76	0,00
e) Otros activos financieros		6.060,00	15.892,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-2.899.927,75	-1.574.642,75
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-22.681,33	-7.940,36
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-22.681,33	-7.940,36
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		1.132.920,22	1.071.862,18
a) Emisión		3.550.872,90	3.152.422,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2,13	2.162.975,24	980.000,00
5. Otras deudas (+)		1.387.897,66	2.172.422,00
b) Devolución y amortización de:		-2.417.952,68	-2.080.559,82
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-1.892.243,62	-986.076,82
5. Otras deudas (-)		-525.709,06	-1.094.483,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-297.346,71	-162.318,52
a) Dividendos (-)		-297.346,71	-162.318,52
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		812.892,19	901.603,30
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		285.554,02	-150.408,70
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		189.067,89	339.476,59
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		474.621,91	189.067,89
Diferencia		285.554,02	-150.408,70

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2023.



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

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Sociedad Dominante

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

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

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

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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



Sociedades Dependientes

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

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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

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

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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en pesos chilenos CLP.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:



1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado.1 del artículo 2 de la citada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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



- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde el ejercicio 2019.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

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

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde enero de 2019. Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en fecha 30 de marzo de 2023 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.



Las citadas Cuentas Anuales fueron depositadas posteriormente en el Registro Mercantil de Barcelona dónde deposita sus cuentas anuales IPRI, la Sociedad Dominante del Grupo.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco Normativo

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo, es el establecido en:

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

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables del Grupo y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2023.

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas son sometidas a auditoría de cuentas.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



2.4 Moneda funcional

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

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

2.5 Comparación de la información

No existe ninguna causa que impida la comparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio actual con las del ejercicio anterior.

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

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

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

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible es para el cierre del ejercicio 2023. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no se han producido indicios de deterioro significativos, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2023.



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

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

2. La situación del fondo de maniobra y desequilibrio patrimonial. Aunque el fondo de maniobra es negativo, existe un adecuado control.
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
6. Empresa en funcionamiento:

El Grupo acumula pérdidas hasta el ejercicio 2020, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha de la Sociedad Dominante y salida a cotización, pero con el actual plan de negocios esta situación se está revirtiendo, ya que los resultados obtenidos en los ejercicios 2021 y 2022 han sido positivos (en el presente ejercicio el resultado del Grupo es negativo en 70 miles de euros, motivado por la venta del inmueble de la sociedad dependiente Property). El Grupo dispone del apoyo financiero de los socios, con su compromiso de aportar efectivo para respaldar la posición financiera y de liquidez del mismo, mediante la formalización de créditos, que posteriormente suelen materializarse en ampliaciones de capital.

La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

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

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

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



2.9 Corrección de errores contables

No se han detectado errores significativos existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las Cuentas Anuales Consolidadas.

2.10 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

No existen operaciones que se realicen entre sociedades del perímetro de consolidación en una fecha que no difiera en más de tres meses del cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas, ya que todas las sociedades del Grupo cierran a 31 de diciembre de cada ejercicio.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

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

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

Homogeneización de principios contables

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

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más las Sociedades Dependientes indicadas en la Nota 1 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.



4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

- A reserva legal: 33.038,52 euros
- A reparto de dividendos: 297.346,71 euros.

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

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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



Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Sociedad Dominante	381.865,40	319.057,85
Sociedad Dependiente PROPERTY	-440.853,65	10.876,95
Sociedad Dependiente RENTAS SUD.	-11.042,94	23.320,75
TOTAL	-70.031,19	353.255,55

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de las Cuentas Anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

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

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

INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

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

* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era inicialmente de 986.040 euros, superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 811.842,37 euros, por lo que en años anteriores cabía asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente. En el presente ejercicio 2023, la sociedad dependiente ha vendido el único inmueble que tenía destinado al alquiler, por lo que esta plusvalía se ha considerado como mayor pérdida por enajenaciones del inmovilizado.

Además, durante el ejercicio 2023 se han practicado contra el valor de la inversión de la Sociedad Dominante compensaciones de saldos acreedores por importe de 467.449,04 euros, debido a que INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. ha llevado a cabo una reducción de capital por importe de 511.648,47 dólares, que ha compensado con el crédito que ostentaba con la Sociedad Dominante.

* El resto de las partidas del balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

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

* Hasta la fecha de la venta del inmueble, se ha realizado un asiento de homogeneización debido a que los inmuebles son amortizados en el plazo de 39 años en Estados Unidos, respecto el criterio de la Sociedad Dominante del Grupo que es de 50 años.



INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA

- * El capital social y las pérdidas acumuladas por la Sociedad Dependiente, a la fecha de control que se produjo en diciembre de 2019, se considera 31 de diciembre de 2019, según tipo de cambio de esta fecha.
- * El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 1.900.000 euros es superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 863.795,99 euros, por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente.
- * El resto de las partidas del balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.
- * En relación con los inmuebles, fuera del ajuste por tipo de cambio que pueda realizarse, no procede hacer ninguna corrección valorativa dado que el valor de mercado de estos es superior a su valor contable.
- * Se realiza un asiento de homogeneización debido a que los inmuebles son amortizados en el plazo de 16 años en Chile, de forma regresiva, respecto el criterio de la Sociedad Dominante del Grupo que es de 50 años linealmente.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

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

5.4 Inmovilizado intangible

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

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

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

5.5 Inmovilizado material

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

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

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

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



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

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

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

5.6 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.7 Arrendamientos

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



Arrendamientos operativos

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

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

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

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

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, los anticipos y créditos al personal, que se espera recibir en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal.

Valoración posterior

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



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

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

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

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

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

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

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

Fianzas entregadas

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

5.8.2 Pasivos financieros

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

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

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



5.8.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante posee acciones propias por importe de 126.568,68 euros. A 31 de diciembre de 2022 era de 99.302,93 euros, ver Nota 14 de Fondos Propios.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

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

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

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

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

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos, finalizado el período de dos años.

5.10 Transacciones en moneda extranjera

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

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

Valoración inicial

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

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



Valoración posterior

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

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

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

5.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por prestaciones de servicios

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

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

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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



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

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

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

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencia entre:

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

Las Cuentas Anuales Consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales Consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de aquéllos.

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 31 de diciembre de 2021, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.



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

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

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

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

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación durante el presente ejercicio ni el anterior.

5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Las Sociedades Dependientes reportan sus estados financieros en dólares y pesos chilenos al encontrarse en Estados Unidos y Chile, éstas poseen varios inmuebles, 1 en Estados Unidos y 4 locales comerciales, 1 trastero y 9 plazas de aparcamiento, todos ellos ubicados en Santiago de Chile, en el edificio Bachelor Donatello (acceso principal por Avenida Las Condes nº 7.423), una de las principales arterias comerciales y consolidadas zonas de la ciudad. No se estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar o dólar/peso chileno y el euro pueda afectar de forma relevante al Grupo.



6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos. En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

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

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

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

6.4 Riesgo Fiscal: La Sociedad Dominante del Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

No se han realizado combinaciones de negocios ni en ejercicio 2023 ni en el 2022.



8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	672.168,70
(+) Entradas	1.072.500,00
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	-652.500,00
SALDO FINAL BRUTO	1.092.168,70

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	77.539,16
(+) Aumento dotaciones	18.971,62
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	96.510,78

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	995.657,92
--	-------------------

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

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

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

Las altas pertenecen a inmovilizado material en curso por importe de 1.072.500,00 euros, que corresponden en su totalidad a desembolsos efectuados en concepto de arras para la adquisición de varios inmuebles destinados al alquiler. Al 31 de diciembre de 2023 quedan arras por importe de 420.000,00 euros, para la adquisición de 2 inmuebles sitios en Barcelona: Inmueble sito en calle Sugrañés, nº 117 (cuya compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/2024 – ver nota 21 de Hechos Posteriores -) y edificio de 2 plantas sito en Paseo de Maragall, nº 173. El resto de las altas se ha traspasado a inversiones inmobiliarias en el momento de la formalización de la compraventa de los inmuebles (ver nota 9).



Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los bienes del inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

Al 31 de diciembre de 2023 existen bienes totalmente amortizados por importe de 2.737,80 euros (2.737,80 euros a 31 de diciembre de 2022).

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles, ni para el resto del inmovilizado material.

No se han activado costes financieros.

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

No existen subvenciones vinculadas a estos inmovilizados.

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

El valor de las construcciones y terrenos para los bienes del inmovilizado material ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	2023	2022
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	231.496,38	239.764,00
TOTAL	530.560,92	538.828,54

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2023 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

El inmueble propiedad de la Sociedad Dominante correspondiente al inmovilizado material a 31 de diciembre de 2023 es, (en euros):

Dirección	Población	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Valor de mercado a 31/12/2023
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	530.560,92	656.790,00
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL		530.560,92	656.790,00

Durante el ejercicio 2022 no se produjeron altas ni bajas.

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 530.560,92 euros a 31 de diciembre de 2023 (538.828,54 euros a 31 de diciembre de 2022), siendo su valor de coste de 564.272,72 euros, está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 269.715,54 euros a 31 de diciembre de 2023 (269.715,54 euros a 31 de diciembre de 2022). Ver nota 13 de Pasivos Financieros.



9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	33.201.619,75
(+/-) Variación conversión divisa	-27.536,46
(+) Entradas	2.947.157,90
(-) Salidas	-1.660.228,01
(+/-) Traspasos	652.500,00
SALDO FINAL BRUTO	35.113.513,18

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	1.645.930,84
(+/-) Variación conversión divisa	-4.579,13
(+) Aumento dotaciones	407.025,53
(+) Otros aumentos	7.704,35
(-) Salidas, bajas o traspasos	-156.332,85
SALDO FINAL BRUTO	1.899.748,74

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	33.213.764,44
--	----------------------

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" se encuentran debidamente asegurados.

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



No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.
 No se han activado costes financieros.
 No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.
 No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.
 No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023, correspondientes a la Sociedad Dominante son las siguientes:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Referencia finca
C/ Alts Forn, 78, 1º 1ª	12/07/2023	518.000,00	Registro Propiedad nº 26 de Barcelona - N. de Finca 1166
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	12/07/2023	590.000,00	Registro Propiedad nº 26 de Barcelona - N. de Finca 14175
Local C/ Consejo de Ciento, 123	20/07/2023	200.000,00	Registro Propiedad nº 16 de Barcelona - N. de Finca 33925
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	27/07/2023	625.000,00	Registro Propiedad nº 1 de Barcelona - N. de Finca 2894
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	09/11/2023	630.000,00	Registro Propiedad nº 22 de Barcelona - N. de Finca 27883
		2.563.000,00	

Las inversiones inmobiliarias de C/Alts Forn y C/ Mare de Déu del Port, se han adquirido a la sociedad vinculada INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.

El diferencial entre la cifra de adquisición según la escritura y el coste de adquisición reflejado a 31 de diciembre de 2023 de estos inmuebles corresponde a gastos activables vinculados a la compra por importe de 67.896,57 euros.

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023, correspondientes a la sociedad dependiente INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA, se detallan a continuación:

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

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

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

CONCEPTO	2023	2022
TERRENOS	14.304.514,03	12.951.021,28
CONSTRUCCIÓN	18.909.250,41	18.604.667,63
TOTAL	33.213.764,44	31.555.688,91



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

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

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

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

Dada la intencionalidad de la Sociedad Dominante de quedarse con la edificación construida sobre el solar en el momento de finalización del plazo del derecho real de superficie, y atendiendo a varias consultas del ICAC al respecto sobre su tratamiento contable, se ha procedido a registrar al cierre del ejercicio como derecho de crédito el inmueble a recibir a la fecha de su finalización, imputándose un ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero y considerando un 3% de tipo de interés, recogido en el epígrafe "VII. Deudores comerciales no corrientes" del Balance de Situación, de manera que al finalizar el derecho de superficie el importe acumulado en esta partida del Balance pueda asimilarse al valor neto contable de la construcción en el momento de la reversión. Para el ejercicio 2023, el importe registrado como derecho de crédito asciende a 40.167,48 euros (7.255,46 euros a 31 de diciembre de 2022).

La citada finca ha sido financiada a través de un préstamo hipotecario y préstamos con partes vinculadas (ver nota 22). Durante el ejercicio 2023 se han activado gastos relacionados con este solar por importe de 22.794 euros.

En el ejercicio 2023 también se han activado gastos relacionados con el inmueble sito en Rianxo (A Coruña) por importe de 4.993,69 euros (46.910,75 euros en el ejercicio 2022). Así como, en el resto de los inmuebles del Grupo por importe de 67.852,65 euros (116.535,46 euros en 2022), correspondientes a la Sociedad Dependiente chilena.

Se han producido bajas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023 correspondientes a los locales del inmueble de propiedad directa de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP., cuyo detalle se muestra a continuación:

Dirección	Población	Fecha de venta	Valor de adquisición (\$)	Valor de adquisición (€)	Valor de venta (\$)
Edificio Orlando	Orlando	27/11/2023	1.585.000,00	1.632.876,08	1.220.000,00

La baja del citado inmueble ha ocasionado unas pérdidas en el consolidado al cierre del ejercicio 2023 de 363.104,40 euros (se incluye la plusvalía comentada en Nota 5). No existieron bajas durante el ejercicio 2022.



A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt (y Savills para los inmuebles co-living) a 31/12/2023 (entidades independientes) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio 2023.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2023 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2023	Amortización acumulada a 31/12/2023	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Valor de mercado a 31/12/2023
C/ Escorial, 30-32	Barcelona	512.378,27	-64.406,57	447.971,70	627.408,00
C/ Carreras Candi , 3-7	Barcelona	695.494,54	-70.900,54	624.594,00	975.367,00
C/ Sant Eusebi, 25	Barcelona	700.000,00	-48.696,00	651.304,00	747.108,00
Avda. Icaria, 157	Barcelona	135.000,00	-11.634,00	123.366,00	322.787,00
Gran Vía Corts Catalanes, 923	Barcelona	255.000,00	-28.318,00	226.682,00	496.881,00
C/ Montesa, 15	Madrid	1.385.000,00	-57.873,00	1.327.127,00	1.780.182,00
C/ Arturo Soria, 301	Madrid	669.500,00	-23.337,00	646.163,00	703.601,00
C/ José Gutiérrez Maroto, 22	Madrid	506.906,95	-40.987,87	465.919,08	701.710,00
C/ Padilla, 334	Barcelona	89.641,10	-4.334,38	85.306,72	167.534,00
C/ Pau Claris, 184	Barcelona	1.537.498,25	-54.440,23	1.483.058,02	1.869.829,00
C/ Doctor Trueta, 183	Barcelona	5.494.388,16	-544.394,44	4.949.993,72	6.188.636,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	4.712.846,61	-390.383,48	4.322.463,13	6.329.437,00
C/ Ronda República 145	Mataró	407.037,63	-24.013,63	383.024,00	325.763,00
Supermercado Eibar (Av. Otaola N2)	Eibar	6.228.332,31	-200.462,30	6.027.870,01	7.645.325,00
Local Rianxo	Rianxo	4.668.815,26	-191.933,46	4.476.881,80	5.940.558,00
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	0,00	1.542.394,00	1.547.433,00
C/ Alts Forns, 78, 1º 1ª	Barcelona	529.680,30	-2.142,29	527.538,01	655.000,00
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona	225.258,91	-692,27	224.566,64	225.878,00
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	Barcelona	603.412,36	-1.939,07	601.473,29	691.000,00
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	Barcelona	635.346,00	0,00	635.346,00	709.126,00
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	Barcelona	637.199,00	-440,36	636.758,64	837.000,00
TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA		32.171.129,65	-1.761.328,89	30.409.800,76	39.487.563,00

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dependiente INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA a 31 de diciembre de 2023 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2023	Amortización acumulada a 31/12/2023	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Valor de mercado a 31/12/2023
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-A	Santiago de Chile	438.231,10	-24.035,52	414.195,58	656.318,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-B	Santiago de Chile	541.476,38	-29.824,16	511.652,23	669.941,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-C	Santiago de Chile	496.971,51	-27.372,86	469.598,65	571.221,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Trastero		4.272,36	-961,39	3.310,97	
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-D	Santiago de Chile	435.363,78	-23.979,79	411.383,99	546.254,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 9 parkings	Santiago de Chile	131.424,63	-20.649,13	110.775,50	-----
Local 1 + Bodega Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Santiago	Santiago de Chile	492.823,33	-7.017,68	485.805,65	561.450,00
Local 2 Edificio San Francisco 335,Santiago	Santiago de Chile	401.820,44	-4.579,33	397.241,11	404.829,00
TOTAL INVERSIONES en CHILE		2.942.383,53	-138.419,84	2.803.963,68	3.410.013,00



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

	Valor de adquisición a 31/12/2023	Amortización acumulada a 31/12/2023	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Valor de mercado a 31/12/2023
INVERSIONES EN ESPAÑA	32.171.129,65	-1.761.328,89	30.409.800,76	39.487.563,00
INVERSIONES EN CHILE	2.942.383,53	-138.419,84	2.803.963,68	3.410.013,00
TOTAL INVERSIONES	35.113.513,18	-1.899.748,73	33.213.764,44	42.897.576,00

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

Dirección	Población	A 31/12/2023	A 31/12/2022
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.664,79	358.664,79
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713,48	153.713,48
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	695.494,54
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	700.000,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	135.000,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	255.000,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	1.385.000,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	506.906,95
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	89.641,10
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.444.388,16	5.444.388,16
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	772.102,12	772.102,12
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda República, 145	Mataró	407.037,63	407.037,63
Otaola Hiribidea 2	Eibar	6.228.332,31	6.228.332,31
C/ Doctor Trueta 183 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	50.000,00
Local Rianxo - finca 3	Rianxo	1.117.315,12	1.112.321,43
Local Rianxo - finca 17	Rianxo	3.551.500,14	3.551.500,14
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	1.519.600,00
C/ Alts Fornes, 78, 1º 1ª	Barcelona	529.680,30	0,00
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	Barcelona	603.412,36	0,00
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona	225.258,91	0,00
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	Barcelona	635.346,00	0,00
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	Barcelona	637.199,00	0,00
Edificio Orlando	Estados Unidos	0,00	1.660.228,01
Avda.Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello	Santiago de Chile	2.047.739,76	2.028.946,36
Locales 1-A,1-B, 1-C, 1-D, Trastero, 9 parkings		492.823,33	0,00
Local 1 + Bodega Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Santiago		401.820,44	0,00
Local 2 Edificio San Francisco 335,Santiago			
Total valor de adquisición		35.113.513,18	33.201.619,76
Amortización acumulada		-1.899.748,74	-1.645.930,84
Valor neto		33.213.764,44	31.555.688,91

Inversiones inmobiliarias con un valor de coste de 25.875.162,83 euros a 31 de diciembre de 2023 (24.207.321,72 euros 31 de diciembre de 2022) están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 11.542.919,56 euros a 31 de diciembre de 2023 (10.996.799,43 euros a 31 de diciembre de 2022).



Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

Dirección	Población
C/ Escorial 30-32	Barcelona
C/ Escorial 30-32	Barcelona
Avda. Icaria 157	Barcelona
C/ Padilla 334	Barcelona
Otaola Hiribidea 2	Eibar
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona
Avda.Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Locales 1-A,1-B, 1-C, 1-D, Trastero, 9 parkings	Santiago de Chile

- Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 2.036.353,62 euros a 31 de diciembre de 2023 (1.854.932,48 euros a 31 de diciembre de 2022).
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 1.289.549,51 euros durante el ejercicio 2023 (1.230.790,48 euros a 31 de diciembre de 2022).

10. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.943,92
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.021,92
(+) Aumento dotaciones	922,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	0,00
--	-------------



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

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

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	922,00
--	---------------

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual. En el presente ejercicio han quedado totalmente amortizadas.

Al cierre del ejercicio existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados por importe de 4.943,92 euros (0,00 euros al cierre del ejercicio anterior).

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes ni en el presente ejercicio ni el anterior.

11. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos operativos

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años, excepto los contratos Co-living – Alquiler habitacional, en los que su duración es inferior a 1 año).
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- e) De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.



A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	31/12/2023	31/12/2022
Hasta 1 año	1.033.980,87	1.028.892,58
año 1	863.743,01	882.959,73
año 2	825.109,82	870.732,01
año 3	489.836,87	850.451,19
año 4	154.939,23	521.254,19
año 5	156.488,62	189.362,74
Más de 5 años	158.053,51	194.019,11

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

Arrendamientos financieros

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

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es:

	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	3.720.933,65	4.025.363,15
(-) Gastos financieros no devengados	-434.496,82	-505.641,41
Valor actual al cierre del ejercicio	3.286.436,83	3.519.721,74
Valor de la opción de compra	25.368,90	25.368,90

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

Los pagos mínimos por arrendamiento y su valor actual, al cierre del ejercicio 2023 y 2022, son:

	PAGOS MÍNIMOS	PAGOS MÍNIMOS
	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Hasta un año	238.225,86	233.282,21
Entre 1 y 5 años	1.004.509,12	983.652,40
Más de 5 años	2.043.701,85	2.302.787,13
TOTAL	3.286.436,83	3.519.721,74

No existen cuotas contingentes.



12 ACTIVOS FINANCIEROS

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

2023:

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	274.984,64
TOTAL	0,00	0,00	274.984,64

2022:

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

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

2023:

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	139.362,25
TOTAL	0,00	0,00	139.362,25

2022:

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



En el presente ejercicio no se han dotado correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (en el ejercicio anterior tampoco).

El importe acumulado de la cuenta de pérdidas por créditos comerciales incobrables asciende a 0,00 euros (98.840,70 euros que en el ejercicio anterior). Del saldo acumulado al cierre del ejercicio anterior, durante el presente ejercicio se han registrado reversiones de deterioros de créditos por operaciones comerciales por importe de 10.933,56 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior). El resto se ha dado de baja del balance de situación consolidado.

El Grupo dispone de una tesorería de 474.621,91 euros a 31 de diciembre de 2023 (189.067,89 euros a 31 de diciembre de 2022).

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

2023:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	10.700.523,90	0,00	3.362.283,97
TOTAL	10.700.523,90	0,00	3.362.283,97

2022:

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

2023:

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	980.817,40	0,00	2.313.591,39
TOTAL	980.817,40	0,00	2.313.591,39



2022:

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

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	980.817,40	1.002.173,02	995.999,99	977.320,24	990.043,58	6.734.987,07	11.681.341,30
Acreedores por arrendamiento financiero	238.225,86	243.279,82	248.438,16	253.705,86	259.085,28	2.043.701,85	3.286.436,83
Otros pasivos financieros	2.042.772,58	0,00	0,00	0,00	0,00	314.073,00	2.356.845,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Otros acreedores	32.592,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.592,95
TOTAL	3.294.408,79	1.245.452,84	1.244.438,15	1.231.026,10	1.249.128,86	9.092.761,92	17.357.216,66

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 22 de Operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 9 de Inversiones inmobiliarias y Nota 8 Inmovilizado material.

La Sociedad Dominante ha contratado dos créditos ICO COVID-19 por importe de 82 miles y 135 miles de euros, con una duración de 5 años, carencia de 12 y 24 meses respectivamente y un tipo de interés del 1,5% y 2,30% respectivamente, quedando pendiente al cierre del ejercicio 2023 el importe de 127.228,83 euros (169.332,43 euros al cierre del ejercicio 2022).

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

Los importes clasificados como "otros pasivos financieros a largo plazo" corresponden en su gran mayoría a fianzas recibidas por inmuebles arrendados. Los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años. El importe que figura al corto plazo se corresponde con fianzas a corto plazo, un préstamo e intereses devengados y pendientes de pago con partes vinculadas (nota 22) y a un anticipo de clientes por importe de 1.600.000 euros de la Sociedad Dominante, correspondiente al anticipo recibido (reserva de futura venta) del inmueble de Rianxo con Mercadona en virtud de un contrato de compra-venta de fecha 30 de mayo del 2023, para el posterior subarriendo del local por parte de la compradora a un tercero.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.



14. PATRIMONIO NETO

14.1 *Capital social*

Con fecha 9 de noviembre de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 389.731,00 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante del día 27 de octubre de 2023, mediante la emisión de 389.731 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor aprobado por el consejo de administración de la Sociedad Dominante de septiembre de 2023 de 1,54 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,54 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en diciembre de 2023. Esta ampliación de capital ha sido publicada como "Otra información relevante" en fecha 10 de enero de 2024 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

En escritura pública número 39 con fecha 12 de enero de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 573.616 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad del día 29 de diciembre de 2022, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su informe de 22 de noviembre de 2022, de 1,50 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2023. Esta ampliación de capital ha sido publicada como "Otra información relevante" en fecha 5 de enero de 2023 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 29 de octubre de 2021 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria, también mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 1.147.641 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante del día 26 de octubre de 2021, mediante la emisión de 1.147.641 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2022. Además, esta ampliación de capital fue publicada como "Otra información relevante" en fecha 23/09/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 12 de mayo de 2021 se procedió a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 716.986 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante del día 26 de abril de 2021, mediante la emisión de 716.986 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 1 de febrero de 2021, de 1,47 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,47 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en julio de 2021. Además, esta ampliación de capital fue publicada como "Otra información relevante" en fecha 27/04/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Así, tras las últimas ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores, a 31 de diciembre de 2023 el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A, la Sociedad Dominante, asciende a 17.070.700,00 euros y está representado por 17.070.700 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos (16.680.969,00 euros a 31 de diciembre de 2022, representado por 16.680.969 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas).

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



Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023 (la información no considera la ampliación de capital de 9 de noviembre de 2023, al haber sido incorporada en el Segmento de negociación del BME Growth en fecha 10 de enero de 2024 (inscrita en el Registro Mercantil en diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 5% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

Nombre y Apellidos / Razón social	Número de acciones	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	3.502.800	20,99%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE SL	3.284.854	19,69%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	3.606.242	21,61%
ARTIC BADECK, S.L.	3.418.261	20,49%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.868.812	17,22%
	16.680.969	100,00%

A continuación, se muestra una tabla con la participación de los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023:

Accionistas		Participación indirecta %
D. Carlos Massu Yarur	(a)	21,31%
D. Luis Alberto Akel Valech	(b)	20,08%
D. Salomón Minzer Muchnick	(c)	11,35%
D. Cristian Jijena de Solminihac	(d)	21,00%

- a) D. Carlos Massu Yarur a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 20,99% de la Sociedad; (ii) Carlos Massu Yarur a título personal controla un 0,32% de la Sociedad.
- b) D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 19,69% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; (iii) Inmobiliaria Classica S.A. (sociedad de la que controla el 16,66% de manera indirecta) controla el 0,11% de la Sociedad.
- c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 51,19% del capital, de manera directa del capital social) controla el 11,07% de la Sociedad. ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,34% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad.
- d) D. Cristian Jijena de Solminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 20,49% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; (iii) Inversiones Playa del Carmen S.A. (sociedad de la que controla el 99% del capital social de manera indirecta) controla el 0,23% de la Sociedad.



Por último, indicamos que, a 31 de diciembre de 2023, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	20,08%	20,08%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	20,99%	0,00%	20,99%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	21,61%	0,00%	21,61%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Soliminihac)	20,49%	0,00%	20,49%

La composición del accionariado a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales según la ampliación de capital contabilizada en el ejercicio 2023, correspondiente a la ampliación de capital escriturada el 9 de noviembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre de 2023 es la siguiente:

Nombre y Apellidos / Razón social	Número de acciones	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	3.643.558	21,34%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE SL	3.321.354	19,46%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	3.768.036	22,07%
ARTIC BADECK, S.L.	3.421.861	20,05%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.915.891	17,08%
	17.070.700	100,00%

14.2 Prima de emisión

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

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



Con fecha 12 de enero de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos, en la cifra de 573.616 euros, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor propuesto por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su informe de 22 de noviembre de 2022, de 1,50 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2022 con esta ampliación de capital asciende a 286.808,00 euros.

Y con fecha 9 de noviembre de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos, en la cifra de 389.731,00 euros, mediante la emisión de 389.731 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor aprobado por el consejo de administración de la Sociedad Dominante de septiembre de 2023, de 1,54 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,54 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2023 con esta ampliación de capital asciende a 210.454,74 euros

Por tanto, la prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 total asciende a 2.023.295,89 euros (1.812.841,15 euros a 31 de diciembre de 2022).

14.3 Reservas

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
RESERVA LEGAL	85.982,10	52.943,58
RESERVAS VOLUNTARIAS	25.729,86	21.145,44
TOTAL RESERVAS	111.711,96	74.089,02

Reserva legal

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

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

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

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



Reservas en sociedades consolidadas

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
RESERVA LEGAL	85.982,10	52.943,58
RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	219.801,01	225.148,93
OTRA RESERVAS	25.729,86	21.145,44
TOTAL RESERVAS	331.512,97	299.237,95

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	-104.626,20	-35.563,73
TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-104.626,20	-35.563,73

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANAS SPA	324.427,21	260.712,66
TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	324.427,21	260.712,66

Dividendos

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

- A reserva legal: 33.038,52 euros
- A reparto de dividendos: 297.346,71 euros

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

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



14.4 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 126.568,68 euros (99.302,93 euros en el ejercicio anterior), correspondientes a 87.143 acciones (72.296 acciones en el ejercicio anterior), representativas del 0,51% (0,43% en el ejercicio anterior) del capital social.

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	66.975	88.172,92
ADICIONES	12.775	19.553,03
RETIROS	-7.454	-8.423,02
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	72.296	99.302,93
ADICIONES	25.903	39.759,03
RETIROS	-11.056	-12.493,28
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	87.143	126.568,68

Las transacciones de acciones propias o autocartera han generado unas diferencias positivas contabilizadas según establece la normativa contable vigente como más reservas por importe de 4.584,42 euros (3.189,65 euros en el ejercicio anterior). Por tanto, el importe de efectivo neto cobrado (+) o pagado (-) total asciende a -22.681,33 euros (-7.940,36 euros en el ejercicio anterior).

14.5 Ajustes de valor

Este epígrafe del balance de situación financiera consolidado recoge el importe de los ajustes de valor por cambios de conversión de las cifras de la Sociedad Dependiente de dólares a euros.

	EUROS
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	29.325,38
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2019	17.789,92
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2020	-112.607,93
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2021	14.998,80
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2022	65.721,00
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2023	-36.858,67
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2023	-21.631,50

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

- Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 01/01/2018, fecha de primera consolidación, que es el de 1,199 dólares/euros.
- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2023, que es el de 1,105 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).
- Las partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2023, que es el de 1,105 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).

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



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

- Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2019, fecha de primera consolidación, que es el de 771,24 pesos chilenos/dólar y 1,1234 dólares/euros.
- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2023, que es el de 871,20 pesos chilenos/dólar (877,53 a 31/12/2022) y 1,105 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).
- Las partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2023, que es el de 871,20 pesos chilenos/dólar (877,53 a 31/12/2022) y 1,105 dólares/euro (1,0666 a 31/12/2022).

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

15. MONEDA EXTRANJERA

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

2023:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	48.083	43.514
Cifra de negocios	11.660	10.552
Resultados	-306.378	-277.265

2023:

	Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	1.817.083.428	1.887.534
Cifra de negocios	118.571.530	123.169
Resultados	-30.110.364	-31.278

2022:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	1.597.619	1.497.862
Cifra de negocios	69.483	65.144
Resultados	-14.044	-13.168

2022:

	Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	957.532.901	1.023.034
Cifra de negocios	88.588.903	94.649
Resultados	3.394.022	3.626

La Sociedad Dominante del Grupo, durante el ejercicio 2023, no ha transaccionado en moneda extranjera (en el ejercicio anterior tampoco).

En el ejercicio 2023 se han registrado 5.250,16 euros de diferencias de cambio negativas por servicios recibidos en moneda extranjera (4.436,79 euros de diferencias de cambio negativas en el ejercicio 2022).

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



16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

16.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2023		A 31/12/2022	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	2.360,75	0,00	2.360,75	2.860,04
IRPF + SEG. SOCIAL	0,00	57.226,59	0,00	7.050,47
POR IVA	7.603,83	21.883,14	242.082,42	7.889,49
TOTAL	9.964,58	79.109,73	244.443,17	17.800,00

16.2 *Gasto por Impuesto sobre Sociedades*

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

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

La Junta de la Sociedad Dominante del 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

16.3 *Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales Consolidadas.

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

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

16.5 *Bases Imponibles Negativas*

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



16.6 Otra información

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

17. INGRESOS Y GASTOS

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

	2023	2022
Ingresos alquileres locales	1.671.797,29	1.568.997,49
Ingresos alquileres oficinas	306.378,48	285.934,99
Ingresos alquileres viviendas	58.177,85	0,00
TOTAL	2.036.353,62	1.854.932,48

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

En el presente ejercicio 2023, la sociedad también ha recibido ingresos relacionados con el alquiler de viviendas, por importe de 58.177,85 euros, ingresos procedentes de la nueva modalidad a la que se ha acogido la sociedad de Co-living.

Además, como otros ingresos de explotación, se obtienen rentas por el alquiler de la oficina que figura como domicilio social de la Sociedad Dominante, que se alquila a socios y partes vinculadas (detalladas en la nota 22). Durante el ejercicio 2023 se han obtenido ingresos por este concepto por importe de 37.895,94 euros (27.077,85 euros en el ejercicio anterior). También se incluyen en este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada el importe de 32.912,02 euros por la imputación anual del derecho de crédito generado por la adquisición en 2022 del solar en Talavera de la Reina, cuya operación se explica en nota 9.

b. *Consumos*

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

c. *Resultados por enajenaciones y permutas*

En el presente ejercicio ni en el anterior no se ha producido ninguna permuta.

Tampoco se han originado resultados por bajas o enajenación de inmovilizado excepto por la venta del inmueble de Orlando detallada en la Nota 9, que ha ocasionado unos resultados negativos por importe de 363.104,40 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior).



d. Resultados originados fuera de la actividad normal del Grupo

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han registrado los siguientes resultados originados fuera de la actividad normal del Grupo incluidos en la partida de "Otros resultados" de la cuenta de resultados consolidada:

	31/12/2023	31/12/2022
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.564,29	6.570,11
GASTOS EXTRAORDINARIOS	-2.346,25	-50,35
TOTAL	-781,96	6.519,76

e. Gastos de personal y plantilla media

El detalle en euros es:

	31/12/2023	31/12/2022
SUELDOS Y SALARIOS	35.174,86	37.537,58
RETRIBUCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN	14.400,00	14.400,00
INDEMNIZACIONES	0,00	0,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	11.220,56	11.799,28
TOTAL	60.795,42	63.736,86

El número medio de personas empleadas del Grupo para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 ha sido:

	EJERCICIO 2023		EJERCICIO 2022	
	TEMPORAL	INDEFINIDO	TEMPORAL	INDEFINIDO
CATEGORIA	MUJER		MUJER	
TECNICO	0,00	1,00	0,00	1,00
OP LIMP	0,00	0	0,00	0,04
TOTAL	0,00	1,00	0,00	1,04

No existe personal con discapacidad reconocida, ni tampoco existía en el ejercicio anterior.

Los datos referentes a personal corresponden a la Sociedad Dominante del Grupo, ya que las Sociedades Dependientes carecen de personal como tal.

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencian entre:

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



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

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

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

19. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 han tenido lugar los siguientes hechos:

- Adquisición de un inmueble destinado al alquiler, sito en Barcelona: Inmueble sito en calle Sugrañés, nº 117. La compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/24. En la misma fecha se ha formalizado un préstamo hipotecario vinculado a la compra del citado inmueble por importe principal de 180.000 euros, con vencimiento en el mes de febrero de 2039.

A parte de lo comentado en el párrafo anterior, no se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio más hechos que afecten a las cuentas anuales consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2023.



22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control. El detalle de los saldos y operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

1. El detalle de los préstamos con **partes vinculadas** a 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

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

INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL		
Nacionalidad	España	
NIF	B66563420	
% de participación	19,69%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Alquiler de locales	
Cuentas contables	521004	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2022	-1,07	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	12/07/2022	12/07/2022
Fecha de Vencimiento máxima	10/10/2022	11/04/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	236,37



INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL				
Nacionalidad	España			
NIF	B66984303			
% de participación	21,61%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			
Cuentas contables	521003	521003	521003	521003
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90	-95.500,00	-200.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,42	-7.977,90	-95.500,00	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69	-1.556,78	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%	7,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022	07/10/2022	12/07/2023
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023	07/07/2023	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92	2.825,61	1.527,78 (a)

INMOB. E INV. CURAMAVIDA, S.L.			
Nacionalidad	España		
NIF	B66999491		
% de participación	20,99%		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		
Cuentas contables	521002		
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90	-168.049,22 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,07	-7.977,90	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022	25/07/2023
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92	980,29 (a)

PARKROSE GROUP		
Nacionalidad	España	
NIF	B66924408	
% de participación	no superior al 10%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA	
Actividad desarrollada	Intermediarios del comercio de productos diversos	
Cuentas contables	521013	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-139.500,00	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,26	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-1.501,84
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	10/10/2022	10/10/2022
Fecha de Vencimiento máxima	01/11/2022	07/07/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	2.824,84



INVERSIONES DEL PINAR, S.A.		
Nacionalidad	Chilena	
RUT	96704170K	
% de participación	no superior al 10%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA	
Actividad desarrollada	Sociedad de inversión y rentista de capitales mobiliarios en general	
Cuentas contables	521094	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-100.000,00 (a)	-417.754,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	-417.754,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023	29/11/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023	29/05/2024
Resultado de la operación PyG	1.625,00 (a)	0,00

INVERSIONES LOS OLEANDROS LIMITADA	
Nacionalidad	Chilena
RUT	76166560K
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA
Actividad desarrollada	Alquiler de bienes inmuebles / Sociedad de inversión y entidades financieras similares
Cuentas contables	521095
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-60.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	975,00 (a)

JAZMIN ODETTE AKEL VALECH	
Nacionalidad	Chilena
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521006
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-17.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	26/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	240,83 (a)



RODRIGO JAVIER CROXATTO AKEL	
Nacionalidad	Italiana
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521011
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-50.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	10/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	819,44 (a)

- Los préstamos indicados con la letra **(a)** en los cuadros anteriores corresponden a préstamos recibidos de partes vinculadas en los meses de mayo y julio de 2023, para financiar parte de la adquisición de varios activos inmobiliarios (detallados en la nota 9), con los vencimientos límite indicados de cada uno de ellos. Estos préstamos (capital + intereses), han quedado capitalizados en la operación de aumento de capital escriturada en fecha 9 de noviembre de 2023. La capitalización asciende a 600.185,74 euros, compuesta de principal más intereses devengados durante el ejercicio (netos de retenciones fiscales), y se detallada en la Nota 14.1 Capital social y 14.2 Prima de emisión.
- Durante el ejercicio 2023 se han devuelto la totalidad de préstamos otorgados durante el ejercicio 2022 y que quedaron pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022.
- Al 31 de diciembre de 2023 solamente queda pendiente un préstamo de la Sociedad Dominante con partes vinculadas, concretamente con Inversiones del Pinar, S.A, por un importe pendiente (principal) de 417.754,00 euros.

En el ejercicio 2023 se han devengado gastos financieros con partes vinculadas por importe total de 13.339,75 euros (10.092,24 euros en el ejercicio anterior).

En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria, excepto por los préstamos capitalizados indicados con la letra (a);
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

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

La cifra pagada a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su calidad de consejeros asciende a 14.400 euros (14.400 euros en el ejercicio 2022).

La retribución por asistencia a consejos es de 600 euros por consejero, con un máximo de 30.000 euros de gasto para la Sociedad Dominante. Adicionalmente, no han devengado en la sociedad otros conceptos salariales, ni les han sido concedidos anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

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



Durante el ejercicio 2023 la entidad VAN CAPITAL SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 78.205,78 euros de la Sociedad Dominante por sus servicios profesionales y dentro de esta cifra se consideran también 3.000,00 euros pagados como remuneración por asistencia a los consejos de administración (124.426,29 euros para el 2022 por servicios recibidos y 2.400,00 euros por asistencias al consejo de administración).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 16.217,06 euros a partes vinculadas (27.077,85 euros para el ejercicio 2022).

23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Alquiler de bienes inmuebles	682	2.036.353,62	1.854.932,48
Total actividades		2.036.353,62	1.854.932,48

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Mercado Nacional	1.902.632,91	1.695.139,15
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	133.720,71	159.793,33
TOTAL	2.036.353,62	1.854.932,48

24. OTRA INFORMACIÓN

Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las Cuentas Anuales Consolidadas.



Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera “deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Importe 2023	Importe 2022
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	3,76	14,11
Ratio por operaciones pagadas	3,56	13,15
Ratio por operaciones pendientes de pago	10,68	27,09
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.114.326,13	643.906,94
Total pagos pendientes	32.592,95	47.796,30
Total nº de facturas pagadas	352	317
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	1.114.326,13	643.906,94
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	352	317
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%

Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Los presentes datos sólo corresponden a la Sociedad Dominante, puesto que las Sociedades Dependientes no tienen la obligación legal de reportar esta información en sus estados financieros.

Otra información

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

Honorarios de los auditores de Cuentas Anuales

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2023 ascienden a 10.400,00 euros (9.900,00 euros en el ejercicio 2022), para la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023; 4.400,00 euros (4.150,00 euros en el ejercicio 2022). Los honorarios por otros trabajos de auditoría realizados durante el ejercicio 2023 de verificación y otros ascienden a 10.150,00 euros (9.600,00 euros en el ejercicio 2022).

No existen devengados honorarios durante el presente ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca AUREN por otros servicios prestados a la Sociedad y tampoco en el ejercicio anterior.



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

Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 (22/11/2017) la Sociedad Dominante realizó una combinación de negocios (ver Nota 7). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

Diferencias en coste activado en 2017:

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2023:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	59.731,65	9.812,29	726.078,66	97.989,53	14.521,57	-235.464,32	-38.257,88	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	47.176,85	7.730,34	572.021,28	77.351,85	11.440,43	-185.504,14	-30.175,00	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	47.176,85	7.730,34	572.021,30	77.351,87	11.440,43	-185.504,15	-30.175,02	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	47.176,85	7.730,34	572.021,30	77.494,65	11.440,43	-185.504,15	-30.317,80	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	47.177,95	7.730,56	572.037,03	77.354,21	11.440,74	-185.519,26	-30.176,26	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	47.208,43	7.730,56	572.037,06	77.354,24	11.440,74	-185.519,26	-30.145,81	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	32.730,16	5.889,33	430.707,28	54.637,57	8.614,15	-136.240,59	-21.907,41	-2.724,82
TOTAL	2.717.668,04	328.378,74	54.353,76	4.016.923,91	539.533,93	80.338,48	-1.299.255,87	-211.155,19	-25.984,72



26. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

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

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017.
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas. Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados de la Sociedad Dominante, se generan las siguientes reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Reserva legal por distrib. Rtdo 2021: 18.035,39 euros • Reserva legal por distrib. Rtdo 2022: 33.038,52 euros Total Reserva legal a 31/12/2023: 85.982,10 euros. Se propone también destinar del resultado del 2023 de la Sociedad Dominante, que asciende a 170.514,27 euros: el 10%, esto es, 17.051,42 euros a reserva legal (nota 4).
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos. Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados de la Sociedad Dominante se acuerda el reparto de dividendos por importe de (nota 4): <ul style="list-style-type: none"> • Por distrib. Rtdo 2021: 162.318,52 euros. • Por distrib. Rtdo 2022: 297.346,71 euros. Se propone también destinar del resultado del 2023 de la Sociedad Dominante, que asciende a 170.514,27 euros: la cantidad de 153.462,85 euros a dividendos.
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Se indica en la letra correspondiente



f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015
		Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016
		Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017
		Barcelona – Padilla 334	24/01/2017
		Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018
		Barcelona Doctor Trueta, 183 4 Parkings	05/06/2019
		Edificio en Eibar	27/11/2020
		Local en Rianxo	30/06/2021
		Solar Avda.Francisco Aguirre, 12 (Talavera de la R.)	11/10/2022
		Barcelona - C/ Alts Forns, 78, 1º 1ª	12/07/2023
		Barcelona - C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	12/07/2023
		Barcelona - Local C/ Consejo de Ciento, 123	20/07/2023
		Barcelona - C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	27/07/2023
		Barcelona - C/ Valencia, 469, 1º 1ª	09/11/2023
1. Inmuebles en Chile – RENTAS SUD. 2. Local 2 Edificio Alto San Francisco 335, Comuna de Santiago 3. Local y Bodega 1 Edificio Alto Plaza Bulnes, Tarapacá 1316, Comuna de Santiago	1. Año 2019 por compra Sociedad. 2. 05/04/2023 3. 25/05/2023		
(*) El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017			



g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver notas 1 y 11 de la memoria	
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Dirección	Coste de adquisición
		Barcelona - Escorial 30	512.378,27
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	695.494,54
		Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00
		Barcelona – Gran Via 923	255.000,00
		Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00
		Madrid – Montesa 15	1.385.000,00
		Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00
		Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95
		Barcelona – Padilla 334	89.641,10
		Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	985.081,74
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	786.408,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	786.408,27
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	789.933,67
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	786.429,72
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	786.429,75
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	407.037,63
		Barcelona – Doctor Trueta, 183	50.000,00
		Edificio en Eibar	6.228.332,31
		Local Rianxo - finca 3	1.117.315,12
		Local Rianxo - finca 17	3.551.500,14
		Solar Avda.Francisco Aguirre, 12 (Talavera de la R.)	1.542.394,00
		C/ Alts Forns, 78, 1º 1ª	529.680,30
		C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	603.412,36
		Local C/ Consejo de Ciento, 123	225.258,91
		C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	635.346,00
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	637.199,00		
Santiago de Chile	2.942.383,53		
Total valor de adquisición	35.113.513,18		
Total Amortización acumulada	-1.899.748,74		
Valor Neto Contable	33.213.764,44		



i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A
----	---	-----



En Barcelona, a 31 de marzo de 2024, quedan formuladas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 a 31 de diciembre de 2023, formadas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios de patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, que se componen de 62 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

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



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

Informe de gestión
Consolidado
Ejercicio 2023



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

Durante el ejercicio 2023 el Grupo ha seguido su crecimiento adquiriendo 5 nuevos inmuebles en Barcelona y 2 en Chile, situando los ingresos consolidados por la actividad de arrendamiento alcanzando una cifra de 2.036.353,62 euros, un 9,78% superiores a la cifra de ingresos de 1.854.932 euros del ejercicio 2022. De las condiciones contractuales de los arriendos restantes en la cartera inmobiliaria siguen en su operativa habitual. Con las nuevas compras el Grupo continuó su proceso de inversiones alcanzando una cifra consolidada ligeramente inferior a los 43 millones de euros a finales de 2023 traduciéndose en un aumento de los ingresos por la actividad.

2. RIESGOS FINANCIEROS

El Grupo tiene deudas con entidades de crédito por importe de 11.681.341,30 euros (11.177.324,77 euros en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas a coste de adquisición en 26.967.331,53 euros (24.879.490,42 euros en el ejercicio 2022).

La política de inversiones del Grupo es potenciar el negocio del arrendamiento y señala que la cobertura de la deuda por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es más del doble del importe de la deuda pendiente.

El coste financiero de la deuda en 2023 es de 433.142,76 euros (373.873,13 euros en el ejercicio anterior) que representa el 21,27%% (20,16% en el ejercicio 2022) de la cifra de negocios. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento de los ingresos de explotación de las inversiones realizadas en el ejercicio 2023 y anteriores por el Grupo.

No obstante, el gasto financiero es superior con respecto a ejercicios anteriores por la firma de nuevos préstamos hipotecarios para financiar la adquisición de 4 de los 5 nuevos inmuebles de Barcelona, a tipos de interés variable (el primer año entorno al 5,37% y posteriormente a un tipo de referencia Interbancaria a 1 año – Euribor -).

3. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 han tenido lugar los siguientes hechos:

- Adquisición de un inmueble destinado al alquiler, sito en Barcelona: Inmueble sito en calle Sugrañés, nº 117. La compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/24. En la misma fecha se ha formalizado un préstamo hipotecario vinculado a la compra del citado inmueble por importe principal de 180.000 euros, con vencimiento en el mes de febrero de 2039.

A parte de lo comentado en el párrafo anterior, no se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio más hechos que afecten a las cuentas anuales consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2023.



4. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 126.568,68 euros (99.302,93 euros en el ejercicio anterior), correspondientes a 87.143 acciones (72.296 acciones en el ejercicio anterior), representativas del 0,51% (0,43% en el ejercicio anterior) del capital social.

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	66.975	88.172,92
ADICIONES	12.775	19.553,03
RETIROS	-7.454	-8.423,02
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	72.296	99.302,93
ADICIONES	25.903	39.759,03
RETIROS	-11.056	-12.493,28
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	87.143	126.568,68

5. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACTIVIDADES DE I+D

No existen actividades de I+D como tales.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Importe 2023	Importe 2022
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	3,76	14,11
Ratio por operaciones pagadas	3,56	13,15
Ratio por operaciones pendientes de pago	10,68	27,09
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.114.326,13	643.906,94
Total pagos pendientes	32.592,95	47.796,30
Total nº de facturas pagadas	352	317
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	1.114.326,13	643.906,94
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	352	317
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%



Durante el presente ejercicio y el anterior el Grupo ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Los presentes datos sólo corresponden a la Sociedad Dominante, puesto que las Sociedades Dependientes no tienen la obligación legal de reportar esta información en sus estados financieros.

7. EXPECTATIVAS DE EVOLUCIÓN FUTURA

Las expectativas del equipo gestor de la Sociedad Dominante para los próximos años son positivas dado que, como se ha señalado en apartados anteriores, por un lado se mejorarán los ingresos por la explotación de las nuevas inversiones inmobiliarias, por la entrada de posibles nuevos inversores que faciliten el crecimiento del Grupo generando economías de escala, por la valorización comercial de la cartera y por el coste conocido de los tipos fijos vigentes en los préstamos de la cartera inmobiliaria de la Sociedad ya que mitigan los efectos del coste financiero por la inflación en la zona.



En Barcelona, a 31 de marzo de 2024, queda formulado el Informe de gestión Consolidado del ejercicio 2023 a 31 de diciembre de 2023, que se compone de 4 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

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

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)

FIRMADO por:

Version imprimible con informacion de firma generado desde VALIDE (<http://valida.redsara.es>)

Firma válida

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

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión del ejercicio 2023**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Member of



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

AUDITORIA I ASSURANCE

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

AUREN AUDITORES SP. S.L.P., inscrita en el R.I.A.I. de Madrid, Tomo 33.329, Sección II, Folio 39, Hoja M-508759, Inscripción 1, C.I.F.: B49235257, Avda. General Perón, 38 - 28030 Madrid



INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección. Para cuantificar eventuales deterioros, la Sociedad ha contratado los servicios de expertos independientes que han efectuado sus estimaciones aplicando el método del "Descuento de los Flujos de Caja".

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración encargados por la Sociedad a expertos independientes, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos independientes, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por la Sociedad, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas, en relación con los desgloses y a la información contenida en las notas 4.3, 8 y 25 de la memoria.

Cumplimiento del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Descripción La Sociedad aplica desde el año 2017 el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la sociedad, por lo que consideramos que se trata de uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Para abordar esta cuestión, hemos aplicado procedimientos de auditoría que han consistido en la realización de una revisión de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos por parte de la sociedad, y de la capacidad de la Dirección para llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal.

Asimismo, hemos revisado que los desgloses incluidos en las notas 1, 15 y 25 de la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.





INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

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 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos





INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC N.º S2347

Miguel Ángel Catalán Blasco
Inscrito en el ROAC N.º 16132

29 de abril de 2024





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

Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
MEMORIA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.....	6
1. NATURALEZA, ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL.....	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	9
3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO	12
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	13
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	21
6. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	22
7. INMOVILIZADO MATERIAL	22
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	24
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE	29
10. ARRENDAMIENTOS	30
11. ACTIVOS FINANCIEROS.....	31
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	36
13. PATRIMONIO NETO	38
14. MONEDA EXTRANJERA.....	43
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS	43
16. INGRESOS Y GASTOS.....	44
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	45
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	46
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.....	46
20. HECHOS POSTERIORES.....	46
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	47
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA	51
23. OTRA INFORMACIÓN.....	52
24. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	53
25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009	56



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

BALANCE DE SITUACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en euros)

Activo	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.664.124,75	31.548.414,75
I. Inmovilizado intangible	9	0,00	922,00
5. Aplicaciones Informáticas		0,00	922,00
II. Inmovilizado material	7	995.657,92	594.629,54
1. Terrenos y construcciones		530.560,92	538.828,54
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		45.097,00	55.801,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		420.000,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	8, 10, 25	30.409.800,76	28.103.550,49
1. Terrenos		13.897.453,01	12.153.894,51
2. Construcciones		16.512.347,75	15.949.655,98
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a l/p	11	1.943.513,95	2.614.435,04
1. Instrumentos de patrimonio		1.943.513,95	2.614.435,04
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	274.984,64	227.622,22
1. Instrumentos de patrimonio		120,22	120,22
5. Otros activos financieros		274.864,42	227.502,00
VII. Deudores comerciales no corrientes	8, 11	40.167,48	7.255,46
B) ACTIVO CORRIENTE		502.216,47	395.186,83
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		94.554,36	270.012,82
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	31.649,40	9.746,42
b) Ctes. por ventas y prest. servicios CP		31.649,40	9.746,42
3. Deudores varios	11	60.544,21	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	15	2.360,75	2.360,75
6. Hacienda Pública deudora por otros impuestos	15	0,00	239.966,86
V. Inversiones financieras a corto plazo	11, 21	0,00	135,72
2. Créditos a empresas		0,00	135,72
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	11	407.662,11	125.038,29
1. Tesorería		407.662,11	125.038,29
TOTAL ACTIVO (A+B)		34.166.341,22	31.943.601,58

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022 (*)
A) PATRIMONIO NETO		17.482.967,81	17.032.295,84
A-1) Fondos propios		17.482.967,81	17.032.295,84
I. Capital	13	17.070.700,00	16.680.969,00
1. Capital escriturado		17.070.700,00	16.680.969,00
II. Prima de emisión	13	2.023.295,89	1.812.841,15
III. Reservas	13	111.711,96	74.089,02
1. Legal y estatuarías		85.982,10	52.943,58
2. Otras reservas		25.729,86	21.145,44
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	13	-126.568,68	-99.302,93
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.766.685,63	-1.766.685,63
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	3	-1.766.685,63	-1.766.685,63
VI. Resultado del ejercicio		170.514,27	330.385,23
B) PASIVO NO CORRIENTE		13.194.129,39	13.159.079,83
II. Deudas a largo plazo	12	13.194.129,39	13.159.079,83
2. Deudas con entidades de crédito	7, 8	9.831.845,42	9.593.198,30
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8, 10	3.048.210,97	3.286.439,53
5. Otros pasivos financieros		314.073,00	279.442,00
C) PASIVO CORRIENTE		3.489.244,02	1.752.225,91
III. Deudas a corto plazo	12	1.630.653,57	1.348.530,14
2. Deudas con entidades de crédito	7, 8	958.828,45	907.668,79
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8, 10	238.225,86	233.282,21
5. Otros pasivos financieros	21	433.599,26	207.579,14
IV. Deudas con empresas del grupo y asoci. a c/p	21	147.166,09	308.616,37
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		1.711.424,36	95.079,40
3. Acreedores varios	12	32.592,95	75.613,88
4. Remuneraciones pendientes de pago	12	0,00	1.560,00
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	15	78.831,41	14.905,52
7. Anticipos de clientes	12	1.600.000,00	3.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		34.166.341,22	31.943.601,58

(*) Saldos reexpresados. Ver nota 2.9.

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria del ejercicio 2023 adjunta forman parte integrante de este balance de situación.



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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	8, 16, 22	1.902.632,91	1.707.077,15
b) Prestaciones de servicios		1.902.632,91	1.695.139,15
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding		0,00	11.938,00
5. Otros ingresos de explotación	16, 21	70.807,96	34.333,31
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		70.807,96	34.333,31
6. Gastos de personal	16	-60.795,42	-63.736,86
a) Sueldos, salarios y asimilados		-49.574,86	-51.937,58
b) Cargas Sociales		-11.220,56	-11.799,28
7. Otros gastos de explotación		-769.940,15	-634.115,06
a) Servicios exteriores		-590.834,34	-521.293,85
b) Tributos		-190.039,37	-112.821,21
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones	11	10.933,56	0,00
8. Amortización del inmovilizado	7,8,9	-372.327,61	-364.276,57
12. Otros Resultados	16	-781,96	6.519,76
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		769.595,73	685.801,73
13. Ingresos financieros		0,97	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,97	0,00
14. Gastos financieros		-382.767,42	-355.416,50
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-7.879,08	-6.851,46
b) Por deudas con terceros		-374.888,34	-348.565,04
16. Diferencias de cambio	14	-12.842,96	0,00
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	11	-203.472,05	0,00
a) Deterioro y pérdidas		-203.472,05	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-599.081,46	-355.416,50
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		170.514,27	330.385,23
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS		170.514,27	330.385,23
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	170.514,27	330.385,23

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria del ejercicio 2023 adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	170.514,27	330.385,23
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	170.514,27	330.385,23

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria del ejercicio 2023 adjunta forman parte integrante de este estado del resultado global.



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**
 (en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	16.107.353,00	1.526.033,15	52.863,98	-88.172,92	-1.495.080,67	180.353,91	16.283.350,45
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	16.107.353,00	1.526.033,15	52.863,98	-88.172,92	-1.495.080,67	180.353,91	16.283.350,45
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.385,23	330.385,23
II. Operaciones con socios o propietarios	573.616,00	286.808,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	852.483,64
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	573.616,00	286.808,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.424,00
4. Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	3.189,65	-11.130,01	0,00	0,00	-7.940,36
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	18.035,39	0,00	0,00	-180.353,91	-162.318,52
C. SALDO, A FINAL DEL EJERCICIO 2022	16.680.969,00	1.812.841,15	74.089,02	-99.302,93	-1.495.080,67	330.385,23	17.303.900,80
I. Ajustes por cambios de criterio 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	-271.604,96	0,00	-271.604,96
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	16.680.969,00	1.812.841,15	74.089,02	-99.302,93	-1.766.685,63	330.385,23	17.032.295,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.514,27	170.514,27
II. Operaciones con socios o propietarios	389.731,00	210.454,74	4.584,42	-27.265,75	0,00	0,00	577.504,41
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	389.731,00	210.454,74	0,00	0,00	0,00	0,00	600.185,74
4. Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	4.584,42	-27.265,75	0,00	0,00	-22.681,33
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	33.038,52	0,00	0,00	-330.385,23	-297.346,71
E. SALDO, A FINAL DEL EJERCICIO 2023	17.070.700,00	2.023.295,89	111.711,96	-126.568,68	-1.766.685,63	170.514,27	17.482.967,81

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria del ejercicio 2023 adjunta forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio neto.



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		170.514,27	330.385,23
2. Ajustes del resultado		927.563,49	712.437,61
a) Amortización del inmovilizado (+)	7,8,9	372.327,61	364.276,57
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11	192.538,49	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-0,97	0,00
h) Gastos financieros (+)		382.767,42	355.416,50
i) Diferencias de cambio (+/-)		12.842,96	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		-32.912,02	-7.255,46
3. Cambios en el capital corriente		1.820.523,74	-224.154,08
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		183.527,74	-233.489,34
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		36.996,00	9.335,26
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.600.000,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-378.368,20	-355.416,50
a) Pago de intereses (-)		-378.369,17	-355.416,50
c) Cobro de intereses (+)		0,97	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		2.540.233,30	463.252,26
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-3.132.106,68	-1.590.534,75
c) Inmovilizado material	7	1.072.500,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	8	-2.006.184,26	-1.566.510,75
e) Otros activos financieros	11	-53.422,42	-24.024,00
7. Cobros por desinversiones (+)		6.060,00	15.892,00
e) Otros activos financieros		6.060,00	15.892,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-3.126.046,68	-1.574.642,75
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-22.681,33	-7.940,36
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	13	-39.759,03	-19.553,03
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	13	17.077,70	11.612,67
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financ.		1.188.465,24	1.160.016,85
a) Emisión		2.877.547,48	3.262.422,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2,12	1.194.663,00	980.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	21	322.000,00	110.000,00
5. Otras deudas (+)	12	1.360.884,48	2.172.422,00
b) Devolución y amortización de:		-1.689.082,24	-2.102.405,15
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-1.138.141,13	-1.006.418,48
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	21	-34.989,44	0,00
5. Otras deudas (-)		-515.951,67	-1.095.986,67
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-297.346,71	-162.318,52
a) Dividendos (-)	3	-297.346,71	-162.318,52
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		868.437,20	989.757,97
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) Δ/∇ NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		282.623,82	-121.632,52
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		125.038,29	246.670,81
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		407.662,11	125.038,29
Diferencia		282.623,82	-121.632,52

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria del ejercicio 2023 adjunta forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo.



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

La Sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. es propietaria al 100% de dos sociedades: de la sociedad norteamericana INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. y de la sociedad chilena INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA, por tanto, es la Sociedad Dominante del Grupo, procediendo anualmente a formular las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se formulan el 31 de marzo de 2024 y se depositarán en el Registro Mercantil de Barcelona, dónde deposita sus cuentas anuales IPRI, la Sociedad Dominante del Grupo.



Régimen de SOCIMI

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

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

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

El régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.
- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.



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

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

El plazo se computará:

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

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

- Capital mínimo
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth (antiguo MAB) desde el ejercicio 2019.
- Obligación de información:
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.



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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco Normativo

Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 de 2 de diciembre y por el R.D. 1/2021 de 12 de enero y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan en consonancia con el Marco Normativo indicado en el punto anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2023.

Las presentes Cuentas Anuales son sometidas a auditoría de cuentas.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2023 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan las presentes Cuentas Anuales.

2.5 Comparación de la información

No existe ninguna causa que impida la comparación de las Cuentas Anuales del ejercicio actual con las del ejercicio anterior.

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en las presentes Cuentas Anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración 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:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales de la Sociedad.

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

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

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio. El Consejo de Administración considera que no se han producido indicios de deterioro significativos, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2023.



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

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

2. La situación del fondo de maniobra y de desequilibrio patrimonial. Aunque el fondo de maniobra es negativo, existe un adecuado control financiero y parte de la deuda a corto plazo es con sociedades grupo y vinculadas (ver Nota 21).
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
5. Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (nota 1).
6. Empresa en funcionamiento:

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023, podría ser posible que dichos acontecimientos indicados anteriormente obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

No se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables durante el ejercicio.



2.9 Corrección de errores contables

Al cierre del ejercicio 2023 se han detectado errores de ejercicios anteriores que han requerido la reexpresión de las cifras comparativas correspondientes al ejercicio 2022. El detalle es el siguiente:

Activo	31/12/2022	Ajustes	31/12/2022 Reexpresado
A) ACTIVO NO CORRIENTE	31.820.019,71	-271.604,96	31.548.414,75
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a l/p	2.886.040,00	-271.604,96	2.614.435,04
1. Instrumentos de patrimonio	2.886.040,00	-271.604,96	2.614.435,04
B) ACTIVO CORRIENTE	395.186,83	0,00	395.186,83
TOTAL ACTIVO (A+B)	32.215.206,54	-271.604,96	31.943.601,58

Patrimonio Neto y Pasivo	31/12/2022	Ajustes	31/12/2022 Reexpresado
A) PATRIMONIO NETO	17.303.900,80	-271.604,96	17.032.295,84
A-1) Fondos propios	17.303.900,80	-271.604,96	17.032.295,84
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.495.080,67	-271.604,96	-1.766.685,63
B) PASIVO NO CORRIENTE	13.159.079,83	0,00	13.159.079,83
C) PASIVO CORRIENTE	1.752.225,91	0,00	1.752.225,91
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	32.215.206,54	-271.604,96	31.943.601,58

- El ajuste corresponde al deterioro de la participación en la sociedad dependiente INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, por importe de 271.604,96 euros. A finales del ejercicio 2023, la sociedad dependiente vendió el único inmueble que tenía destinado al alquiler, y ha llevado a cabo una reducción de capital que se ha compensado con el crédito que ostentaba con la sociedad IPRI.

El Consejo de Administración considera que parte del deterioro de valor a registrar en la participación corresponde a resultados de ejercicios anteriores por cuanto los flujos futuros de efectivo del activo inmobiliario deberían haberse estimado en menor proporción, más allá de las plusvalías existentes derivadas del valor razonable del inmueble.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

A continuación, se detalla la propuesta de distribución de resultados:

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado del ejercicio	170.514,27	330.385,23
Propuesta de distribución:		
A Reserva legal	17.051,42	33.038,52
A Dividendos	153.462,85	297.346,71

La Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023 decidió traspasar una parte de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 a reparto de dividendos, por importe de 297.346,71 euros (nota 25). Este es el segundo reparto de dividendos que se realiza desde que la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de SOCIMI (en la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021 se acordó repartir dividendos por importe de 162.318,52 euros).

En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante también distribuyó dividendos por importe 197.389,44 euros.



Limitaciones a la distribución de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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



4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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



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

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

4.4 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

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

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.



4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

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

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, los anticipos y créditos al personal, que se espera recibir en el corto plazo, que se valoran por su valor nominal.

Valoración posterior

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

Las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, clasificadas en la categoría de Activos financieros al coste, se contabilizarán a valor de coste de adquisición más gastos que sean activables.

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

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

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

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

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

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

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



Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de las Cuentas Anuales. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance de situación aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance de situación aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad posee acciones propias por importe de 126.568,68 euros. A 31 de diciembre de 2022 era de 99.302,93 euros (ver Nota 13 de Fondos Propios).

4.6 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

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

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

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman la Sociedad disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplen los compromisos, finalizado el período de dos años.



Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

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

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

4.7 Transacciones en moneda extranjera

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

4.8 Ingresos y gastos

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

Ingresos por prestaciones de servicios

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

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



Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los ingresos de la Sociedad que corresponden a los dividendos recibidos de las sociedades participadas, en base a la Consulta n° 2 del BOICAC N° 79/2009, sobre la clasificación contable en las cuentas anuales individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding, se registran como importe neto de la cifra de negocios de dicha entidad, por tener como actividad ordinaria la gestión y administración de su participación en otras sociedades.

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

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

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

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

En este sentido, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

La Sociedad no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

4.10 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales diferencia entre:

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

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas correspondientes.



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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.12 Transacciones con partes vinculadas

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

4.13 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 31 de diciembre de 2023, los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

4.14 Subvenciones, donaciones y legados

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

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

4.15 Combinaciones de negocios y negocios conjuntos

La Sociedad no ha realizado ninguna combinación de negocios ni ningún negocio conjunto durante el presente ejercicio ni el anterior.

4.16 Estado de flujos de efectivo

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

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



- d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Las Sociedades participadas por IPRI reportan sus estados financieros en dólares y pesos chilenos al encontrarse en Estados Unidos y Chile. La sociedad chilena posee varios inmuebles, en concreto 4 locales comerciales, 1 trastero y 9 plazas de aparcamiento, todos ellos ubicados en Santiago de Chile, en el edificio Bachelor Donatello (acceso principal por Avenida Las Condes nº 7.423), una de las principales arterias comerciales y consolidadas zonas de la ciudad (la sociedad estadounidense ha vendido su único inmueble a finales del presente ejercicio 2023). No se estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar o dólar/peso chileno y el euro pueda afectar de forma relevante.

5.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por la Sociedad, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos. En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, la Sociedad mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

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

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

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

5.4 Riesgo Fiscal: La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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



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

6. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

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

No se han realizado combinaciones de negocios ni en el ejercicio 2023 ni en el 2022.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

2023:

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	672.168,70
(+) Entradas	1.072.500,00
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	-652.500,00
SALDO FINAL BRUTO	1.092.168,70

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	77.539,16
(+) Aumento dotaciones	18.971,62
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	96.510,78

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	995.657,92
--	-------------------



2022:

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

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

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

Las altas pertenecen a inmovilizado material en curso por importe de 1.072.500,00 euros, que corresponden en su totalidad a desembolsos efectuados en concepto de arras para la adquisición de varios inmuebles destinados al alquiler. Al 31 de diciembre de 2023 quedan arras por importe de 420.000,00 euros, para la adquisición de 2 inmuebles sitios en Barcelona: Inmueble sito en calle Sagrañés, nº 117 (cuya compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/2024 – ver nota 20 de Hechos Posteriores -) y edificio de 2 plantas sito en Paseo de Maragall, nº 173. El resto de las altas se ha traspasado a inversiones inmobiliarias en el momento de la formalización de la compraventa de los inmuebles (ver nota 8).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los bienes del inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

Al 31 de diciembre de 2023 existen bienes totalmente amortizados por importe de 2.737,80 euros (2.737,80 euros a 31 de diciembre de 2022).

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles, ni para el resto del inmovilizado material.

No se han activado costes financieros.

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

No existen subvenciones vinculadas a estos inmovilizados.

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



El valor neto contable de las construcciones y terrenos para los bienes del inmovilizado material ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	2023	2022
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	231.496,38	239.764,00
TOTAL	530.560,92	538.828,54

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2023 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones de la Sociedad, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

El inmueble propiedad de la Sociedad correspondiente al inmovilizado material a 31 de diciembre de 2023 es, (en euros):

Dirección	Población	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Valor de mercado 31/12/2023
C/ Pau Claris, 162 5-2	Barcelona	530.560,92	656.790,00
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL		530.560,92	656.790,00
TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA		530.560,92	656.790,00

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido altas ni bajas.

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 530.560,92 euros a 31 de diciembre de 2023 (538.828,54 euros a 31 de diciembre de 2022), está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 247.426,88 euros a 31 de diciembre de 2023 (269.715,54 euros a 31 de diciembre de 2022). Ver Nota 12 de Pasivos Financieros.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

2023:

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	29.512.445,39
(+) Entradas	2.006.184,26
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	652.500,00
SALDO FINAL BRUTO	32.171.129,65

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	1.408.894,90
(+) Aumento dotaciones	352.433,99
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.761.328,89

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	30.409.800,76
--	----------------------



2022:

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	27.945.934,64
(+) Entradas	1.566.510,75
(-) Salidas	0,00
(+/-) Traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	29.512.445,39

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2022
SALDO INICIAL BRUTO	1.061.804,33
(+) Aumento dotaciones	347.090,57
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.408.894,90

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	28.103.550,49
--	----------------------

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" se encuentran debidamente asegurados.

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

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

No se han activado costes financieros.

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

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

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

No existen bajas durante el ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022.

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

CONCEPTO	2023	2022
TERRENOS	13.897.453,01	12.153.894,51
CONSTRUCCIÓN	16.512.347,75	15.949.655,98
TOTAL	30.409.800,76	28.103.550,49

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2023 son las siguientes:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Referencia finca
C/ Alts Forns, 78, 1º 1ª	12/07/2023	518.000,00	Registro Propiedad nº 26 de Barcelona - N. de Finca 1166
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	12/07/2023	590.000,00	Registro Propiedad nº 26 de Barcelona - N. de Finca 14175
Local C/ Consejo de Ciento, 123	20/07/2023	200.000,00	Registro Propiedad nº 16 de Barcelona - N. de Finca 33925
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	27/07/2023	625.000,00	Registro Propiedad nº 1 de Barcelona - N. de Finca 2894
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	09/11/2023	630.000,00	Registro Propiedad nº 22 de Barcelona - N. de Finca 27883
		2.563.000,00	

Las inversiones inmobiliarias de C/Alts Forns y C/ Mare de Déu del Port, se han adquirido a la sociedad vinculada INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.



El diferencial entre la cifra de adquisición según la escritura y el coste de adquisición reflejado a 31 de diciembre de 2023 de estos inmuebles corresponde a gastos activables vinculados a la compra por importe de 67.896,57 euros.

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

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

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

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

Dada la intencionalidad de la Sociedad de quedarse con la edificación construida sobre el solar en el momento de finalización del plazo del derecho real de superficie, y atendiendo a varias consultas del ICAC al respecto sobre su tratamiento contable, se ha procedido a registrar al cierre del ejercicio como derecho de crédito el inmueble a recibir a la fecha de su finalización, imputándose un ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero y considerando un 3% de tipo de interés, recogido en el epígrafe "VII. Deudores comerciales no corrientes" del Balance de Situación, de manera que al finalizar el derecho de superficie el importe acumulado en esta partida del Balance pueda asimilarse al valor neto contable de la construcción en el momento de la reversión. Para el ejercicio 2023 el importe registrado como derecho de crédito asciende a 40.167,48 euros (7.255,46 euros a 31 de diciembre de 2022).

La citada finca ha sido financiada a través de un préstamo hipotecario y préstamos con partes vinculadas (ver Nota 21). Durante el ejercicio 2023 se han activado gastos relacionados con este solar por importe de 22.794 euros.

En el ejercicio 2023 también se han activado gastos relacionados con el inmueble sito en Rianxo (A Coruña) por importe de 4.993,69 euros (46.910,75 euros en el ejercicio 2022).

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt (y Savills para los inmuebles co-living) a 31/12/2023 (entidades independientes) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones de la Sociedad, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.



A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad de la Sociedad a fecha de cierre del ejercicio 2023.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 son, (en euros):

Dirección	Población	A 31/12/2023	A 31/12/2022
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.664,79	358.664,79
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713,48	153.713,48
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	695.494,54
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	700.000,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	135.000,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	255.000,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	1.385.000,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	506.906,95
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	89.641,10
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.444.388,16	5.444.388,16
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	772.102,12	772.102,12
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda República, 145	Mataró	407.037,63	407.037,63
Otaola Hiribidea 2	Eibar	6.228.332,31	6.228.332,31
C/ Doctor Trueta183 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	50.000,00
Local Rianxo - finca 3	Rianxo	1.117.315,12	1.112.321,43
Local Rianxo - finca 17	Rianxo	3.551.500,14	3.551.500,14
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	1.519.600,00
C/ Alts Forn, 78, 1º 1ª	Barcelona	529.680,30	0,00
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	Barcelona	603.412,36	0,00
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona	225.258,91	0,00
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	Barcelona	635.346,00	0,00
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	Barcelona	637.199,00	0,00
Total Valor de adquisición		32.171.129,65	29.512.445,39
Total Amortización acumulada		-1.761.328,89	-1.408.894,90
Valor Neto Contable		30.409.800,76	28.103.550,49



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

Dirección	Población	Coste de adquisición 31/12/2023	Amortización acumulada 31/12/2023	Valor Neto Contable 31/12/2023	Valor de mercado 31/12/2023
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.664,79	-46.355,69	312.309,10	627.408,00
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713,48	-18.050,88	135.662,60	
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	-70.900,54	624.594,00	975.367,00
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	-48.696,00	651.304,00	747.108,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	-11.634,00	123.366,00	322.787,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	-28.318,00	226.682,00	496.881,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	-57.873,00	1.327.127,00	1.780.182,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	-23.337,00	646.163,00	703.601,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	-40.987,87	465.919,08	701.710,00
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	-4.334,38	85.306,72	167.534,00
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	-54.440,23	1.483.058,02	1.869.829,00
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.494.388,16	-544.394,44	4.949.993,72	6.188.636,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102,12	-71.952,83	700.149,29	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	-293.343,71	3.316.946,58	6.329.437,00
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	-13.581,87	165.183,66	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	-11.505,07	140.183,60	
C/ Ronda de la República 145	Mataró	407.037,63	-24.013,63	383.024,00	325.763,00
Otaola Hiribidea 2	Eibar	6.228.332,31	-200.462,30	6.027.870,01	7.645.325,00
Local Rianxo	Rianxo	4.668.815,26	-191.933,46	4.476.881,80	5.940.558,00
Solar Avda.Francisco Aguirre, 12	Talavera R.	1.542.394,00	0,00	1.542.394,00	1.547.433,00
C/ Alts Forn, 78, 1º 1ª	Barcelona	529.680,30	-2.142,29	527.538,01	655.000,00
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona	225.258,91	-692,27	224.566,64	225.878,00
C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	Barcelona	603.412,36	-1.939,07	601.473,29	691.000,00
C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	Barcelona	635.346,00	0,00	635.346,00	709.126,00
C/ Valencia, 469, 1º 1ª	Barcelona	637.199,00	-440,36	636.758,64	837.000,00
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS		32.171.129,65	-1.761.328,89	30.409.800,76	39.487.563,00
TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA		32.171.129,65	-1.761.328,89	30.409.800,76	39.487.563,00

Inversiones inmobiliarias con un valor de coste de 24.980.519,06 euros (22.547.093,71 euros a 31 de diciembre de 2022) están ofrecidas en garantía hipotecaria (ver Nota 12 de Pasivos Financieros), quedando un saldo pendiente de pago de 10.404.825,25 euros a 31 de diciembre de 2023 (10.030.626,21 euros a 31 de diciembre de 2022).

Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

Dirección	Población
C/ Escorial 30-32	Barcelona
C/ Escorial 30-32	Barcelona
Avda. Icaria 157	Barcelona
C/ Padilla 334	Barcelona
Otaola Hiribidea 2	Eibar
Local C/ Consejo de Ciento, 123	Barcelona

- Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 1.902.632,91 euros a 31 de diciembre de 2023 (1.695.139,15 euros a 31 de diciembre de 2022).
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 1.130.872,64 euros durante el ejercicio 2023 (977.066,07 euros en el ejercicio 2022).



9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos durante el ejercicio 2023 y 2022 han sido los siguientes (en euros):

2023:

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.943,92
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2023
SALDO INICIAL BRUTO	4.021,92
(+) Aumento dotaciones	922,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	0,00
--	-------------

2022:

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

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

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

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual. En el presente ejercicio han quedado totalmente amortizadas.

Al cierre del ejercicio existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados por importe de 4.943,92 euros (0,00 euros al cierre del ejercicio anterior).

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.



10. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos operativos

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 y 10 años, excepto los contratos Co-living – Alquiler habitacional, en los que su duración es inferior a 1 año).
- La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	31/12/2023	31/12/2022
Hasta 1 año	885.087,32	868.652,04
Año 1	713.360,52	720.806,57
Año 2	673.223,51	701.060,52
Año 3	336.431,70	673.223,51
Año 4	0,00	336.431,70
Año 5	0,00	0,00
Más de 5 años	0,00	0,00

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

Arrendamientos financieros

A finales del ejercicio 2020 se adquirió un inmueble sito en Eibar, el cual está arrendado a una gran superficie alimentaria. Con esta transacción se asume también un arrendamiento financiero por la cifra pendiente en la fecha de la transacción, subrogándose la sociedad en la posición de arrendataria financiera.

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual al cierre del ejercicio es:

	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	3.720.933,65	4.025.363,15
(-) Gastos financieros no devengados	-434.496,82	-505.641,41
Valor actual al cierre del ejercicio	3.286.436,83	3.519.721,74
Valor de la opción de compra	25.368,90	25.368,90



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

Los pagos mínimos por arrendamiento y su valor actual son:

	PAGOS MÍNIMOS EJERCICIO 2023	PAGOS MÍNIMOS EJERCICIO 2022
Hasta un año	238.225,86	233.282,21
Entre 1 y 5 años	1.004.509,12	983.652,40
Más de 5 años	2.043.701,85	2.302.787,13
TOTAL	3.286.436,83	3.519.721,74

No existen cuotas contingentes.

11. ACTIVOS FINANCIEROS

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

2023:

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Activos financieros al coste	120,22	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	315.031,90
TOTAL	120,22	0,00	315.031,90

2022:

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Activos financieros al coste	120,22	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	234.757,46
TOTAL	120,22	0,00	234.757,46

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



2023:

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	92.193,61
TOTAL	0,00	0,00	92.193,61

2022:

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	27.820,93
TOTAL	0,00	0,00	27.820,93

En el presente ejercicio no se han dotado correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (tampoco en el ejercicio anterior). Del saldo acumulado al cierre del ejercicio anterior, durante el presente ejercicio se han registrado reversiones de deterioros de créditos por operaciones comerciales por importe de 10.933,56 euros (0,00 euros en el ejercicio anterior). El resto se ha dado de baja del balance de situación. El importe acumulado a cierre del ejercicio 2023 asciende a 0,00 euros (98.840,70 euros que en el ejercicio anterior).

Existen saldos con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de Operaciones con partes vinculadas.

IPRI dispone de un saldo de tesorería de 407.662,11 euros a 31 de diciembre de 2023 (125.038,29 euros a 31 de diciembre de 2022).

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de la inversión en empresas del grupo a fecha de cierre de cada ejercicio es:

	(euros)	
	31/12/2023	31/12/2022 (*)
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	43.513,95	714.435,04
INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANAS SPA	1.900.000,00	1.900.000,00
TOTAL	1.943.513,95	2.614.435,04

(*) Saldos reexpresados. Ver detall en nota 2.9.



INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

IPRI posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fechas 26 de abril de 2017 y 30 de junio de 2017.

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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

Tal y como se indica en el cuadro anterior, la inversión realizada en la sociedad asciende a un valor contable de 43.513,95 euros (el coste inicial de adquisición fue de 986.040 euros, y durante el ejercicio 2023 se han practicado compensaciones de saldos acreedores por importe de 467.449,04, así como un deterioro en la participación de 475.077,01 euros, de los cuales 203.472,05 euros han impactado a resultados y el resto a Resultados negativos de ejercicios anteriores – ver detalle en nota 2.9).

El balance a 31 de diciembre de 2023 expresado en dólares y su contravalor en euros a la citada fecha es:

ACTIVO	PROPERTY-USD	PROPERTY-EUR
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Total activo no corriente	0,00	0,00
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48.082,92	43.513,95
Total activo corriente	48.082,92	43.513,95
TOTAL ACTIVO	48.082,92	43.513,95

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PROPERTY-USD	PROPERTY-EUR
PATRIMONIO NETO:		
Capital suscrito	675.493,53	611.306,36
Reservas	-321.032,95	-290.527,56
Resultado ejercicio	-306.377,66	-277.264,85
Total Patrimonio Neto	48.082,92	43.513,95
PASIVO NO CORRIENTE:		
Total pasivo no corriente	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE:		
Total pasivo corriente	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	48.082,92	43.513,95

A finales del ejercicio 2023, la Sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP ha vendido el único inmueble que tenía destinado al alquiler y ha llevado a cabo una reducción de capital por importe de 511.648,47 dólares, que se ha compensado con el crédito que ostentaba con IPRI.

La venta del inmueble se ha realizado por importe de 1.220.000 dólares y ha supuesto unas pérdidas en la cuenta de resultados de la sociedad dependiente por importe de 208.741,98 dólares, cuyo contravalor en euros es de 188.906,77 euros.



A efectos comparativos, el balance a 31 de diciembre de 2022 expresado en dólares y su contravalor en euros a la citada fecha es:

ACTIVO	PROPERTY-USD	PROPERTY-EUR
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Gastos de constitución	41.276,67	38.699,30
Inversiones inmobiliarias	1.330.993,64	1.247.884,53
Inversiones en empresas del grupo - crédito	200.000,00	187.511,72
Total activo no corriente	1.572.270,31	1.474.095,55
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25.348,84	23.766,02
Total activo corriente	25.348,84	23.766,02
TOTAL ACTIVO	1.597.619,15	1.497.861,57

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PROPERTY-USD	PROPERTY-EUR
PATRIMONIO NETO:		
Capital suscrito	1.187.142,34	1.113.015,51
Reservas	-306.988,46	-287.819,67
Resultado ejercicio	-14.044,49	-13.167,53
Total Patrimonio Neto	866.109,39	812.028,30
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	657.859,88	616.782,19
Total pasivo no corriente	657.859,88	616.782,19
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	63.649,88	59.675,49
Otros pasivos financieros corrientes	10.000,00	9.375,59
Otros pasivos corrientes	0,00	0,00
Total pasivo corriente	73.649,88	69.051,08
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.597.619,15	1.497.861,57

INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANAS SPA

IPRI posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANAS SPA, fue constituida con fecha 13 de noviembre de 2019 y adquirida por IPRI en fecha 20 de diciembre de 2019.

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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en pesos chilenos CLP.

Tal y como se indica anteriormente, la inversión realizada en la sociedad asciende a 1.900.000 euros, y de los estudios efectuados por la Sociedad considera que no es necesario deteriorar esta inversión financiera.



El balance a 31 de diciembre de 2023 expresado en pesos chilenos y su contravalor en euros a la citada fecha es:

ACTIVO	RENTAS SUD- CLP	RENTAS SUD- EUR
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inversiones inmobiliarias	1.610.827.785	1.673.281,34
Total activo no corriente	1.610.827.785,00	1.673.281,34
ACTIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.408.115	5.617,79
Préstamos a corto plazo con emp. del grupo	130.956.750	136.034,09
HP deudora	7.320.025	7.603,83
Otros activos corrientes	40.000.000	41.550,84
Tesorería	22.570.753	23.445,85
Total activo corriente	206.255.643,00	214.252,40
TOTAL ACTIVO	1.817.083.428,00	1.887.533,74

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	RENTAS SUD- CLP	RENTAS SUD- EUR
PATRIMONIO NETO:		
Capital suscrito	748.402.364	777.418,74
Reservas	232.268.396	241.273,70
Resultado ejercicio	-30.110.364	-31.277,78
Total Patrimonio Neto	950.560.396,00	987.414,67
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	836.255.926	868.678,48
	836.255.926,00	868.678,48
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	21.168.236	21.988,95
Otros pasivos financieros corrientes	8.830.939,00	9.173,32
Deudas con administraciones públicas	267.931,00	278,32
Total pasivo corriente	30.267.106,00	31.440,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.817.083.428,00	1.887.533,74

A efectos comparativos, el balance a 31 de diciembre de 2022 expresado en pesos chilenos y su contravalor en euros a la citada fecha es:

ACTIVO	RENTAS SUD- CLP	RENTAS SUD- EUR
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inversiones inmobiliarias	774.663.679	827.655,57
Préstamos a largo plazo con emp. del grupo	0,00	0,00
Total activo no corriente	774.663.679	827.655,57
ACTIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.948.093	9.560,20
Préstamos a corto plazo con emp. del grupo	123.653.250	132.111,91
HP deudora	1.980.106	2.115,56
Otros activos corrientes	10.602.132	11.327,38
Tesorería	37.685.641	40.263,58
Total activo corriente	182.869.222	195.379
TOTAL ACTIVO	957.532.901	1.023.034,20



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	RENTAS SUD- CLP	RENTAS SUD- EUR
PATRIMONIO NETO:		
Capital suscrito	748.402.364	799.597,82
Reservas	194.084.019	207.360,59
Resultado ejercicio	3.394.022	3.626,19
Total Patrimonio Neto	945.880.405	1.010.584,60
PASIVO NO CORRIENTE:		
PASIVO CORRIENTE:		
Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar	0,00	0,00
Otros pasivos financieros corrientes	8.943.342	9.555,12
Deudas con administraciones públicas	2.709.154	2.894,48
Total pasivo corriente	11.652.496	12.449,60
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	957.532.901	1.023.034,20

La Sociedad INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANAS SPA posee inversiones inmobiliarias destinadas al alquiler, las cuales tienen plusvalías suficientes que cubren la inversión realizada por IPR en ella. A 31 de diciembre de 2023, el valor de mercado de los inmuebles de la sociedad dependiente, según tasaciones obtenidas por un experto independiente, asciende a 3.410.013,00 euros.

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

2023:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	9.831.845,42	0,00	3.362.283,97
TOTAL	9.831.845,42	0,00	3.362.283,97

2022:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	9.593.198,30	0,00	3.565.881,53
TOTAL	9.593.198,30	0,00	3.565.881,53



2023:

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	958.828,45	0,00	2.451.584,16
TOTAL	958.828,45	0,00	2.451.584,16

2022:

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022	Importe 31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	907.668,79	0,00	829.651,60
TOTAL	907.668,79	0,00	829.651,60

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	958.828,45	983.213,71	975.978,96	956.178,03	967.717,38	5.948.757,35	10.790.673,87
Acreeedores por arrendamiento financiero	236.225,86	243.279,82	248.438,16	253.705,86	259.085,28	2.043.701,85	3.286.436,83
Otros pasivos financieros	2.033.599,26	0,00	0,00	0,00	0,00	314.073,00	2.347.672,26
Deudas con empresas del grupo y asociadas	147.166,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.166,09
Acreeedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros acreeedores	32.592,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.592,95
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.410.412,61	1.226.493,53	1.224.417,12	1.209.883,89	1.226.802,66	8.306.532,20	16.604.542,00

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de Operaciones con partes vinculadas.

Todas las deudas con entidades financieras se corresponden con deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 7 de Inmovilizado material y la Nota 8 de Inversiones inmobiliarias, a excepción de 2 préstamos ICO COVID-19, que se contrataron por importe de 82 miles y 135 miles de euros, con una duración de 5 años, carencia de 12 y 24 meses respectivamente y un tipo de interés del 1,5% y 2,30% respectivamente, quedando pendiente al cierre del ejercicio 2023 el importe de 127.228,83 euros (169.332,43 euros al cierre del ejercicio 2022).



Se ha negociado una reducción de tipos de interés para determinados préstamos. El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 1,50% y un 5,50% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

Los importes clasificados como "Otros pasivos financieros" al largo plazo corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años. El importe que figura al corto plazo se corresponde con fianzas a corto plazo, un préstamo e intereses devengados y pendientes de pago con partes vinculadas (nota 21) y a un anticipo de clientes por importe de 1.600.000 euros, correspondiente al anticipo recibido (reserva de futura venta) del inmueble de Rianxo con Mercadona en virtud de un contrato de compraventa de fecha 30 de mayo del 2023.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

Con fecha 12 de mayo de 2021 se procedió a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos (ver Nota 21), en la cifra de 716.986 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad del día 26 de abril de 2021, mediante la emisión de 716.986 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 1 de febrero de 2021, de 1,47 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,47 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en julio de 2021. Además, esta ampliación de capital fue publicada como "Otra información relevante" en fecha 27/04/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 29 de octubre de 2021 se procedió a escriturar otra ampliación de capital social no dineraria, también mediante compensación de créditos (ver Nota 21), en la cifra de 1.147.641 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad del día 26 de octubre de 2021, mediante la emisión de 1.147.641 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2022. Además, esta ampliación de capital fue publicada como "Otra información relevante" en fecha 23/09/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Con fecha 12 de enero de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos (ver Nota 21), en la cifra de 573.616 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad del día 29 de diciembre de 2022, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 5 de junio de 2023, de 1,50 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en febrero de 2023. Esta ampliación de capital ha sido publicada como "Otra información relevante" en fecha 5 de enero de 2023 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.



Con fecha 9 de noviembre de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos (ver Nota 21), en la cifra de 389.731,00 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad del día 27 de octubre de 2023, mediante la emisión de 389.731 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor aprobado por el consejo de administración de septiembre de 2023 de 1,54 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,54 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en diciembre de 2023. Esta ampliación de capital ha sido publicada como "Otra información relevante" en fecha 10 de enero de 2024 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Así, tras las últimas ampliaciones de capital descritas en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2023, el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A asciende a 17.070.700,00 euros y está representado por 17.070.700 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos (16.680.969,00 euros a 31 de diciembre de 2022, representado por 16.680.969 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas).

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

Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes (la información no considera la ampliación de capital de 9 de noviembre de 2023, al haber sido incorporada en el Segmento de negociación del BME Growth en fecha 10 de enero de 2024 (inscrita en el Registro Mercantil en diciembre de 2023):

Al 31 de diciembre de 2023 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 5% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Nombre y Apellidos / Razón social	Número de acciones	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	3.502.800	20,99%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE SL	3.284.854	19,69%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	3.606.242	21,61%
ARTIC BADECK, S.L.	3.418.261	20,49%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.868.812	17,22%
	16.680.969	100,00%

A continuación, se muestra una tabla con la participación de los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023:

Accionistas		Participación indirecta %
D. Carlos Massu Yarur	(a)	21,31%
D. Luis Alberto Akel Valech	(b)	20,08%
D. Salomón Minzer Muchnick	(c)	11,35%
D. Cristian Jijena de Solminihac	(d)	21,00%



- a) D. Carlos Massu Yarur a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 20,99% de la Sociedad; (ii) Carlos Massu Yarur a título personal controla un 0,32% de la Sociedad.
- b) D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 19,69% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; (iii) Inmobiliaria Classica S.A. (sociedad de la que controla el 16,66% de manera indirecta) controla el 0,11% de la Sociedad.
- c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 51,19% del capital, de manera directa del capital social) controla el 11,07% de la Sociedad. (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,34% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad.
- d) D. Cristian Jijena de Solminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 20,49% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 33,33% del capital social de manera indirecta) controla el 0,28% de la Sociedad; (iii) Inversiones Playa del Carmen S.A. (sociedad de la que controla el 99% del capital social de manera indirecta) controla el 0,23% de la Sociedad.

Por último, indicamos que, a 31 de diciembre de 2023, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) a 8 de enero de 2024, hecho relevante donde se detalla la participación al 31 de diciembre de 2023 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	20,08%	20,08%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	20,99%	0,00%	20,99%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	21,61%	0,00%	21,61%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Soliminihac)	20,49%	0,00%	20,49%

La composición del accionariado a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales según la ampliación de capital contabilizada en el ejercicio 2023, correspondiente a la ampliación de capital escriturada el 9 de noviembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre de 2023 es la siguiente:

Nombre y Apellidos / Razón social	Número de acciones	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	3.643.558	21,34%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE SL	3.321.354	19,46%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	3.768.036	22,07%
ARTIC BADECK, S.L.	3.421.861	20,05%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.915.891	17,08%
	17.070.700	100,00%



13.2 Prima de emisión

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

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

Con fecha 12 de enero de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos, en la cifra de 573.616 euros, mediante la emisión de 573.616 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor propuesto por el Consejo de Administración en su informe de 22 de noviembre de 2022, de 1,50 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,50 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2022 con esta ampliación de capital asciende a 286.808,00 euros.

Y con fecha 9 de noviembre de 2023 se procede a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad, mediante compensación de créditos, en la cifra de 389.731,00 euros, mediante la emisión de 389.731 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor aprobado por el consejo de administración de septiembre de 2023, de 1,54 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,54 euros por cada acción, por lo que la prima de emisión generada en el ejercicio 2023 con esta ampliación de capital asciende a 210.454,74 euros

Por tanto, la prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 total asciende a 2.023.295,89 euros (1.812.841,15 euros a 31 de diciembre de 2022).

13.3 Reservas

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
RESERVA LEGAL	85.982,10	52.943,58
RESERVAS VOLUNTARIAS	25.729,86	21.145,44
TOTAL RESERVAS	111.711,96	74.089,02

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



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

Dividendos

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

A reserva legal: 33.038,52 euros
A reparto de dividendos: 297.346,71 euros.

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

En el ejercicio 2016 la Sociedad también distribuyó dividendos por importe 197.389,44 euros, periodo anterior a su acogimiento al régimen de SOCIMI.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 126.568,68 euros (99.302,93 euros en el ejercicio anterior), correspondientes a 87.143 acciones (72.296 acciones en el ejercicio anterior), representativas del 0,51% (0,43% en el ejercicio anterior) del capital social.

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	66.975	88.172,92
ADICIONES	12.775	19.553,03
RETIROS	-7.454	-8.423,02
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	72.296	99.302,93
ADICIONES	25.903	39.759,03
RETIROS	-11.056	-12.493,28
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	87.143	126.568,68

Las transacciones de acciones propias o autocartera han generado unas diferencias positivas contabilizadas según establece la normativa contable vigente como más reservas por importe de 4.584,42 euros (3.189,65 euros en el ejercicio anterior). Por tanto, el importe de efectivo neto cobrado (+) o pagado (-) total asciende a -22.681,33 euros (-7.940,36 euros en el ejercicio anterior).

13.4 Ajustes de valor

No existen.



14. MONEDA EXTRANJERA

Durante los ejercicios 2023 y 2022 IPRI no ha transaccionado en moneda extranjera.

La Sociedad dispone de una cuenta corriente en dólares cuyo contravalor en euros a 31 de diciembre de 2023 asciende a 2,53 euros (6.345,34 euros al cierre del ejercicio 2022).

Existen diferencias de cambio negativas registradas en el resultado del ejercicio 2023 por importe de -12.842,96 euros, relacionadas con transacciones comerciales poco significativas (0,00 euros en el ejercicio anterior).

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2023 y 2022, es la siguiente (en euros):

	A 31/12/2023		A 31/12/2022	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	2.360,75	0,00	2.360,75	0,00
IRPF + RETENC. +SEG. SOCIAL	0,00	57.226,59	0,00	7.050,47
POR IVA	0,00	21.604,82	239.966,86	7.855,05
TOTAL	2.360,75	78.831,41	242.327,61	14.905,52

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

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

La Junta de la Sociedad del 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0"; por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales.



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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

15.5 Bases Imponibles Negativas

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

16. INGRESOS Y GASTOS

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

	2023	2022
Ingresos alquileres locales	1.538.076,58	1.409.204,16
Ingresos alquileres oficinas	306.378,48	285.934,99
Ingresos alquileres viviendas	58.177,85	0,00
Ingresos financieros sociedad holding (Dividendos)	0,00	11.938,00
TOTAL	1.902.632,91	1.707.077,15

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

En el presente ejercicio 2023, la sociedad también ha recibido ingresos relacionados con el alquiler de viviendas, por importe de 58.177,85 euros, ingresos procedentes de la nueva modalidad a la que se ha acogido la sociedad de Co-living.

Además, como "Otros ingresos de explotación", se obtienen rentas por el alquiler de la oficina que figura como domicilio social, que se alquila a socios y partes vinculadas (detalladas en la nota 11). Durante el ejercicio 2023 se han obtenido ingresos por este concepto por importe de 37.895,94 euros (27.077,85 euros en el ejercicio anterior). También se incluyen en este epígrafe de la cuenta de resultados el importe de 32.912,02 euros por la imputación anual del derecho de crédito generado por la adquisición en 2022 del solar en Talavera de la Reina, cuya operación se explica en nota 8.

b. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

c. Resultados por enajenaciones, permutas

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes. Tampoco se han originado resultados por baja de inmovilizado (ni el ejercicio 2022).



d. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han registrado los siguientes resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados":

	31/12/2023	31/12/2022
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.564,29	6.570,11
GASTOS EXTRAORDINARIOS	-2.346,25	-50,35
TOTAL	-781,96	6.519,76

e. Gastos de personal y plantilla media

El detalle en euros es:

	31/12/2023	31/12/2022
SUELDOS Y SALARIOS	35.174,86	37.537,58
RETRIBUCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN	14.400,00	14.400,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	11.220,56	11.799,28
TOTAL	60.795,42	63.736,86

El número medio de personas empleadas de la Sociedad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ha sido:

	EJERCICIO 2023		EJERCICIO 2022	
	TEMPORAL	INDEFINIDO	TEMPORAL	INDEFINIDO
CATEGORIA	MUJER		MUJER	
TECNICO	0,00	1,00	0,00	1,00
OP LIMP	0,00	0,00	0,00	0,04
TOTAL	0,00	1,00	0,00	1,04

No existe personal con discapacidad reconocida, ni tampoco existía en el ejercicio anterior.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la formulación de las Cuentas, diferencian entre:

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

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



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

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

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 han tenido lugar los siguientes hechos:

- Adquisición de un inmueble destinado al alquiler, sito en Barcelona: Inmueble sito en calle Sugrañés, nº 117. La compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/2024. En la misma fecha se ha formalizado un préstamo hipotecario vinculado a la compra del citado inmueble por importe principal de 180.000 euros, con vencimiento en el mes de febrero de 2039.

A parte de lo comentado en el párrafo anterior, no se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio más hechos que afecten a las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2023.



21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

1. El detalle de los **saldos y operaciones con partes vinculadas** a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

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

INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL		
Nacionalidad	España	
NIF	B66563420	
% de participación	19,69%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Alquiler de locales	
Cuentas contables	521004	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2022	-1,07	-7.977,90
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	12/07/2022	12/07/2022
Fecha de Vencimiento máxima	10/10/2022	11/04/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	236,37

INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL				
Nacionalidad	España			
NIF	B66984303			
% de participación	21,61%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			
Cuentas contables	521003	521003	521003	521003
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90	-95.500,00	-200.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,42	-7.977,90	-95.500,00	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69	-1.556,78	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%	7,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022	07/10/2022	12/07/2023
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023	07/07/2023	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92	2.825,61	1.527,78 (a)



INMOB. E INV. CURAMAVIDA, S.L.			
Nacionalidad	España		
NIF	B66999491		
% de participación	20,99%		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		
Cuentas contables	521002		
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-38.022,10	-7.977,90	-168.049,22 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,07	-7.977,90	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-264,69	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/07/2022	11/07/2022	25/07/2023
Fecha de Vencimiento máxima	09/10/2022	11/04/2023	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	237,92	980,29 (a)

PARKROSE GROUP		
Nacionalidad	España	
NIF	B66924408	
% de participación	no superior al 10%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA	
Actividad desarrollada	Intermediarios del comercio de productos diversos	
Cuentas contables	521013	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-139.500,00	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	-0,26	-95.500,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	-1.501,84
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	7,00%
Fecha del contrato	10/10/2022	10/10/2022
Fecha de Vencimiento máxima	01/11/2022	07/07/2023
Resultado de la operación PyG	0,00	2.824,84

INVERSIONES DEL PINAR, S.A.		
Nacionalidad	Chilena	
RUT	96704170K	
% de participación	no superior al 10%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA	
Actividad desarrollada	Sociedad de inversión y rentista de capitales mobiliarios en general	
Cuentas contables	521094	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-100.000,00 (a)	-417.754,00
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00	-417.754,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00	0,00
Tipo de interés anual	5,00%	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023	29/11/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023	29/05/2024
Resultado de la operación PyG	1.625,00 (a)	0,00



INVERSIONES LOS OLEANDROS LIMITADA	
Nacionalidad	Chilena
RUT	76166560K
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA
Actividad desarrollada	Alquiler de bienes inmuebles / Sociedad de inversión y entidades financieras similares
Cuentas contables	521095
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-60.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	11/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	975,00 (a)

JAZMIN ODETTE AKEL VALECH	
Nacionalidad	Chilena
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521006
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-17.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	26/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	240,83 (a)

RODRIGO JAVIER CROXATTO AKEL	
Nacionalidad	Italiana
% de participación	no superior al 10%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521011
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-50.000,00 (a)
Saldo pendiente a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	5,00%
Fecha del contrato	10/05/2023
Fecha de Vencimiento máxima	05/09/2023
Resultado de la operación PyG	819,44 (a)

- Los préstamos indicados con la letra (a) en los cuadros anteriores corresponden a préstamos recibidos de partes vinculadas en los meses de mayo y julio de 2023, para financiar parte de la adquisición de varios activos inmobiliarios (detallados en la nota 8), con los vencimientos límite indicados de cada uno de ellos. Estos préstamos (capital + intereses), han quedado capitalizados en la operación de aumento de capital escriturada en fecha 9 de noviembre de 2023. La capitalización asciende a 600.185,74 euros, compuesta de principal más intereses devengados durante el ejercicio (netos de retenciones fiscales), y se detallada en la Nota 13.1 Capital social y 13.2 Prima de emisión.



- Durante el ejercicio 2023 se han devuelto la totalidad de préstamos otorgados durante el ejercicio 2022 y que quedaron pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022.

- Al 31 de diciembre de 2023 solamente queda pendiente un préstamo con partes vinculadas, concretamente con Inversiones del Pinar, S.A, por un importe pendiente (principal) de 417.754,00 euros.

En el ejercicio 2023 se han devengado gastos financieros con partes vinculadas por importe total de 13.339,75 euros (10.092,24 euros en el ejercicio anterior).

2. Al cierre del ejercicio 2023 figuran pendientes de pago préstamos con las **empresas del grupo** según el siguiente detalle:

INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA, SPA				INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.	
Nacionalidad	Chilena			Nacionalidad	Americana
RUT	77.099.137-4			RUT	W16000010939
% de participación	100%			% de participación	100%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521091			Cuentas contables	521092
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-30.000,00	-75.000,00	-35.000,00	Nominal del préstamo	-490.616,37
Saldo pendiente a 31/12/2022	-30.000,00	-75.000,00	-35.000,00	Saldo pendiente a 31/12/2022	-168.616,37
Saldo pendiente a 31/12/2023	-30.000,00	-75.000,00	-35.000,00	Saldo pendiente a 31/12/2023	0,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	-1.785,62	-1.525,68	-373,97	Saldo pendiente de intereses a 31/12/2022	-7.423,86
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	-2.531,51	-3.390,41	-1.244,18	Saldo pendiente de intereses a 31/12/2023	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%	2,50%	Tipo de interés anual	2,50%
Fecha del contrato	31/12/2020	09/03/2022	28/07/2022	Fecha del contrato	01/04/2021
Fecha de Vencimiento máxima	30/11/2023	31/10/2023	31/10/2023	Fecha de Vencimiento máxima	31/12/2023
Resultado de la operación PyG	745,89	1.864,73	870,21	Resultado de la operación PyG	4.398,25

En fecha 13 de agosto de 2020, aunque la fecha de formalización del contrato fue el 31 de diciembre de 2020, se recibió préstamo de 30.000,00 euros de principal de la sociedad del grupo INMOBILIARIA RENTAS SUDAMERICANA, SPA, el cual devenga un interés del 2,50% y tiene fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2023, prorrogable anualmente.

En fecha 09 de marzo de 2022 se recibió un préstamo de 75.000 euros de principal de la sociedad del grupo INMOBILIARIA RENTAS SUDAMERICANA, SPA, el cual devenga un interés del 2,50% y tiene fecha de vencimiento el 31 de octubre de 2023, prorrogable anualmente.

Y también en fecha 28 de julio de 2022 se recibió otro préstamo de 35.000 euros de principal de la sociedad del grupo INMOBILIARIA RENTAS SUDAMERICANA, SPA, el cual devenga un interés del 2,50% y tiene fecha de vencimiento el 31 de octubre de 2023, prorrogable anualmente.

En fecha 1 de abril de 2021 se recibió préstamo de 168.616,37 euros de principal de la sociedad del grupo INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, el cual devenga un interés del 2,50% y tiene fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2023. Sobre este préstamo, durante el ejercicio 2023 se han producido dos devoluciones parciales por importe total de 34.989,44 euros y en fecha 5 de diciembre de 2023 se ha recibido una ampliación de dicho crédito por importe de 322.000,00 euros. La totalidad del saldo pendiente al cierre del ejercicio, por valor de 455.626,93 euros, se ha compensado contra la participación que la sociedad ostenta sobre el capital social de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (nota 11).



En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria, excepto por los préstamos capitalizados indicados con la letra (a);
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

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

La cifra pagada a los miembros del Consejo de Administración en su calidad de consejeros asciende a 14.400 euros (14.400 euros en el ejercicio 2022).

La retribución por asistencia a consejos es de 600 euros por consejero, con un máximo de 30.000 euros de gasto para la Sociedad. Adicionalmente, no han devengado en la sociedad otros conceptos salariales, ni les han sido concedidos anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

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

Durante el ejercicio 2023 la entidad VAN CAPITAL SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 78.205,78 euros de la Sociedad por sus servicios profesionales y dentro de esta cifra se consideran también 3.000,00 euros pagados como remuneración por asistencia a los consejos de administración (124.426,29 euros para el 2022 por sus servicios profesionales y dentro de esta cifra se consideran también 2.400,00 euros pagados como remuneración por asistencia a los consejos de administración).

Durante el año 2023 se ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 16.217,06 euros a partes vinculadas (27.077,85 euros para el ejercicio 2022).

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades de la Sociedad, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Alquiler de bienes inmuebles	682	1.902.632,91	1.695.139,15
Dividendos	642	0,00	11.938,00
Total actividades		1.902.632,91	1.707.077,15

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Mercado Nacional	1.902.632,91	1.695.139,15
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo	0,00	11.938,00
TOTAL	1.902.632,91	1.707.077,15



23. OTRA INFORMACIÓN

Garantías

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en las Cuentas Anuales.

Información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Importe 2023	Importe 2022
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	3,76	14,11
Ratio por operaciones pagadas	3,56	13,15
Ratio por operaciones pendientes de pago	10,68	27,09
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.114.326,13	643.906,94
Total pagos pendientes	32.592,95	47.796,30
Total nº de facturas pagadas	352	317
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	1.114.326,13	643.906,94
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	352	317
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%

Durante el presente ejercicio y el anterior la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

Otra información

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

Honorarios de los auditores de Cuentas Anuales

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2023 ascienden a 10.400,00 euros (9.900,00 euros en el ejercicio 2022), para la auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2023 a 4.400,00 euros (4.150,00 euros en el ejercicio 2022). Los honorarios por otros trabajos de auditoria realizados durante el ejercicio 2023 de verificación y otros ascienden a 10.150,00 euros (9.600,00 euros en el ejercicio 2022).

No existen devengados honorarios durante el presente ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca AUREN por otros servicios prestados a la Sociedad y tampoco en el ejercicio anterior.



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

Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Diferencias en coste activado en 2017:

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2023:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	59.731,65	9.812,29	726.078,66	97.989,53	14.521,57	-235.464,32	-38.257,88	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	47.176,85	7.730,34	572.021,28	77.351,85	11.440,43	-185.504,14	-30.175,00	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	47.176,85	7.730,34	572.021,30	77.351,87	11.440,43	-185.504,15	-30.175,02	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	47.176,85	7.730,34	572.021,30	77.494,65	11.440,43	-185.504,15	-30.317,80	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	47.177,95	7.730,56	572.037,03	77.354,21	11.440,74	-185.519,26	-30.176,26	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	47.208,43	7.730,56	572.037,06	77.354,24	11.440,74	-185.519,26	-30.145,81	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	32.730,16	5.889,33	430.707,28	54.637,57	8.614,15	-136.240,59	-21.907,41	-2.724,82
TOTAL	2.717.668,04	328.378,74	54.353,76	4.016.923,91	539.533,93	80.338,48	-1.299.255,87	-211.155,19	-25.984,72

25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

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

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017.
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas. Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados se generan las siguientes reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Reserva legal por distrib. Rtdo 2021: 18.035,39 euros • Reserva legal por distrib. Rtdo 2022: 33.038,52 euros Total Reserva legal a 31/12/2023: 85.982,10 euros. Se propone también destinar del resultado del 2023 de la Sociedad, que asciende a 170.514,27 euros: el 10%, esto es, 17.051,42 euros a reserva legal (nota 3).



c)	<p>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Desde que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI (2017) y hasta el ejercicio 2020 no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos.</p> <p>Se obtienen beneficios a partir de 2021. En aplicación de la distribución de resultados se acuerda el reparto de dividendos por importe de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por distrib. Rtado 2021: 162.318,52 euros. • Por distrib. Rtado 2022: 297.346,71 euros. <p>Se propone también destinar del resultado del 2023 de la Sociedad, que asciende a 170.514,27 euros: la cantidad de 153.462,85 euros a dividendos (nota 3).</p>
d)	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas</p>
e)	<p>Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>Se indica en la letra correspondiente</p>



f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015
		Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016
		Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017
		Barcelona – Padilla 334	24/01/2017
		Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Mataró - C/ Ronda República 145	26/09/2018
		Barcelona Doctor Trueta, 183 4 Parkings	05/06/2019
		Edificio en Eibar	27/11/2020
		Local en Rianxo	30/06/2021
		Solar Avda.Francisco Aguirre, 12 (Talavera de la R.)	11/10/2022
		Barcelona - C/ Alts Fornes, 78, 1º 1ª	12/07/2023
		Barcelona - C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	12/07/2023
		Barcelona - Local C/ Consejo de Ciento, 123	20/07/2023
		Barcelona - C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	27/07/2023
Barcelona - C/ Valencia, 469, 1º 1ª	09/11/2023		



		(*) El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017	
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver notas 1 y 11 de la memoria	
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Dirección	Coste de adquisición
		Barcelona - Escorial 30	512.378,27
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	695.494,54
		Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00
		Barcelona – Gran Vía 923	255.000,00
		Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00
		Madrid – Montesa 15	1.385.000,00
		Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00
		Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95
		Barcelona – Padilla 334	89.641,10
		Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	985.081,74
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	786.408,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	786.408,27
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	789.933,67
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	786.429,72
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	786.429,75
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67
		Mataró - C/ Ronda República 145	407.037,63
Barcelona – Doctor Trueta, 183	50.000,00		
Edificio en Eibar	6.228.332,31		
Local Rianxo - finca 3	1.117.315,12		
Local Rianxo - finca 17	3.551.500,14		



	Solar Avda.Francisco Aguirre, 12 (Talavera de la R.)	1.542.394,00
	C/ Alts Fornes, 78, 1º 1ª	529.680,30
	C/ Mare de Déu del Port, 415, 1º 2ª	603.412,36
	Local C/ Consejo de Ciento, 123	225.258,91
	C/ Pau Claris, 162, 5º 1ª	635.346,00
	C/ Valencia, 469, 1º 1ª	637.199,00
	Total valor de adquisición	32.171.129,65
	Total amortización acumulada	-1.761.328,89
	Valor neto contable	30.409.800,76
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A



En Barcelona, a 31 de marzo de 2024, quedan formuladas las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 finalizado a 31 de diciembre de 2023, formadas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios de patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, que se componen de 61 páginas, firmando el Consejo de Administración:

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



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

Informe de gestión
Ejercicio 2023



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha seguido su crecimiento adquiriendo 5 nuevos inmuebles en Barcelona, los ingresos por la actividad de arrendamientos se situaron en la cifra de 1.902.632,91 euros, un 11% superiores a la cifra de ingresos de 1.695.139 euros del ejercicio 2022. De las condiciones contractuales de los arriendos restantes en la cartera inmobiliaria siguen en su operativa habitual.

La compañía ha continuado su proceso de inversiones alcanzando una cifra valorizada sobre los 39 millones de euros a finales de 2023, siendo las últimas adquisiciones 5 inmuebles sito en Barcelona, con un precio de compra total escriturado de 2.563.000,00 euros, lo que ha generado un incremento de un 11% respecto a la valorización del ejercicio anterior.

De las 5 nuevas adquisiciones, para 4 de ellas se han gestionado préstamos hipotecarios con la misma entidad financiera, a tipo variable (el primer año entorno al 5,37%% anual y posteriormente a un tipo de referencia Interbancaria a 1 año – Euribor -). El coste de esta deuda bancaria es ligeramente superior a los tipos de media de los préstamos ya vigentes de ejercicios anteriores (negociados a tipo fijo) pero que se reevaluarán según bajen los tipos de interés respectivamente en el mercado ya que la sociedad mantiene una política conservadora en cuanto a la deuda financiera se refiere.

2. RIESGOS FINANCIEROS

La sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 10.790.673,87 euros (10.500.867,09 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas a un coste de adquisición total de 24.980.519,06 euros (22.547.093,71 euros en el ejercicio 2022).

La política de inversiones de la sociedad es potenciar el negocio del arrendamiento y señala que la cobertura de la deuda por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es más del doble del importe de la deuda pendiente.

El coste financiero de la deuda en 2023 es de 382.767,42 euros (355.416,50 euros en el ejercicio anterior) que representa el 20% (21% en el ejercicio 2022) de la cifra de negocios. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento de los ingresos de explotación de las inversiones realizadas en el ejercicio 2023 y anteriores.

3. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 han tenido lugar los siguientes hechos:

- Adquisición de un inmueble destinado al alquiler, sito en Barcelona: Inmueble sito en calle Sugrañés, nº 117. La compraventa se ha formalizado en fecha 19/02/24. En la misma fecha se ha formalizado un préstamo hipotecario vinculado a la compra del citado inmueble por importe principal de 180.000 euros, con vencimiento en el mes de febrero de 2039.

A parte de lo comentado en el párrafo anterior, no se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio más hechos que afecten a las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2023.



4. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 126.568,68 euros (99.302,93 euros en el ejercicio anterior), correspondientes a 87.143 acciones (72.296 acciones en el ejercicio anterior), representativas del 0,51% (0,43% en el ejercicio anterior) del capital social.

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	66.975	88.172,92
ADICIONES	12.775	19.553,03
RETIROS	-7.454	-8.423,02
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	72.296	99.302,93
ADICIONES	25.903	39.759,03
RETIROS	-11.056	-12.493,28
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	87.143	126.568,68

5. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACTIVIDADES DE I+D

No existen actividades de I+D como tales.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, a continuación, se detalla la información sobre el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Importe 2023	Importe 2022
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	3,76	14,11
Ratio por operaciones pagadas	3,56	13,15
Ratio por operaciones pendientes de pago	10,68	27,09
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.114.326,13	643.906,94
Total pagos pendientes	32.592,95	47.796,30
Total nº de facturas pagadas	352	317
Total pagos realizados dentro del periodo máximo establecido en normativa.	1.114.326,13	643.906,94
% pagado dentro del periodo máximo establecido en normativa s/total pagos realizados	100%	100%
Nº de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa.	352	317
% de facturas pagadas dentro del periodo máximo establecido en normativa / Total Nº de facturas pagadas	100%	100%



Durante el presente ejercicio y el anterior la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2014, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

7. EXPECTATIVAS DE EVOLUCIÓN FUTURA

Las expectativas del equipo gestor de la Sociedad para los próximos años son positivas dado que, como se ha señalado en apartados anteriores, por un lado se mejorarán los ingresos por la explotación de las nuevas inversiones inmobiliarias, por la entrada de posibles nuevos inversores que faciliten el crecimiento de la Sociedad generando economías de escala, por la valorización comercial de la cartera y por el coste conocido de los tipos fijos vigentes en los préstamos de la cartera inmobiliaria de la Sociedad ya que mitigan los efectos del coste financiero por la inflación en la zona.



En Barcelona, a 31 de marzo de 2024, queda formulado el Informe de Gestión del ejercicio 2023 finalizado a 31 de diciembre de 2023, que se compone de 4 páginas, firmando el Consejo de Administración:

<p>DocuSigned by:  4D37CE75FDCE4F0...</p> <p>D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración</p>	<p>DocuSigned by:  423B8FCFB43D4BC...</p> <p>D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.</p>
<p>DocuSigned by:  53F2E4E5122E437...</p> <p>D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.</p>	<p>DocuSigned by:  6F3DF9E752704F5...</p> <p>D. Cristian Jijena de Solminihac Como representante de ARTIC BADECK, S.L.</p>
<p>DocuSigned by:  4AFDB8D50831404...</p> <p>D. José Mauricio Lazcano Garrido Como representante de VAN CAPITAL SERVICIOS GLOBALES, S.L.</p>	<p>DocuSigned by:  D02AA850BC886A9...</p> <p>Dª INÉS VERMEULEN FONT</p>

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI S.A.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

1.- PRESENTACION DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-66116096, domicilio social situado en Barcelona, calle Pau Claris, 162, 5ª2ª, 08037. El 13 de septiembre de 2013 fue constituida bajo la denominación Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. con carácter unipersonal y por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. Eduardo Bautista Blázquez, bajo el número 636 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de octubre de 2013 en el Tomo 43.961, Folio 152, Hoja M-442953 e Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de enero de 2017, la Compañía adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMIS, con fecha 23 de febrero de 2017 se llevó a cabo la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017, teniendo registro ese mismo día.

Con fecha 1 de noviembre de 2018, los socios de Park Rose acordaron la transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, pasándose a denominarse "Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.A.", en virtud de la escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Fernando Bautista Pérez con el número 2350 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de noviembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 21ª.

El 15 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Park Rose acordó entre otros acuerdos el cambio de la denominación social a "Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A." en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 2.521 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

2.- DEL OBJETO SOCIAL

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales (en adelante, los "Estatutos"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante, la "Ley de SOCIMI"), es el siguiente:

La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para 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 establecidos para las SOCIMI por la legislación vigente.

(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

3.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración es el órgano de decisión, supervisión y control de la Sociedad, salvo en materias por Ley o de los Estatutos que correspondan a la Junta General. El Consejo de Administración tiene la misión de asegurar que la información financiera y comercial registrada sea veraz, legítima y que refleje de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

- Las principales responsabilidades del Consejo de Administración son:
- La elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales, debe asegurar que reflejan la imagen fiel del patrimonio, situación comercial, financiera y resultados de la Sociedad.
- El diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera y comercial para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.

- Evitar posibles conflictos de interés.

La composición del Consejo de Administración es la siguiente:

- La preside **D. Luis Alberto Akel Valech** (PRESIDENTE- CONSEJERO)
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.**, representada por D. Salomon Minzer Muchnick (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66984303, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075.
- **ARTIC BADECK, S.L.**, representada por D. Cristián Jijena de Solminihac (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66966524, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500.289.
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.**, representada por D. Carlos Massu Yarur (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66999491, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.897.
- **VAN CAPITAL SERVICIOS GLOBALES, S.L.**, representada por D. Mauricio Lazcano Garrido (CONSEJERO) sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.
- **Da. Ines Vermeulen Font** (CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª.
- **Da. Elena Escalza Junquera** (SECRETARIA NO CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Rambla Catalunya, 49-51, 3º 2ª.

Dado que el Consejo de Administración esto formado por 6 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoría.

El Consejo de Administración se reúne como mínimo trimestralmente.

El modelo de gestión se instrumentaliza a través de un contrato de gestión de activos y administración con la gestora Van Capital Servicios Globales S.L., representada por D. Mauricio Lazcano Garrido, sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.

Toda decisión estratégica, de compra y/o venta es consensuada y aprobada por el Consejo de Administración en reunión con la gestora Van Capital Servicios Globales S.L.

Toda la actividad de evaluación, gestión y supervisión de la información comercial, operativa y administrativa de los activos de la Sociedad es realizada por la gestora Van Capital Servicios Globales S.L coordinada bajo los mecanismos de control interno relacionados de la Sociedad.

Van Capital Servicios Globales S.L. forma parte del Consejo de Administración.

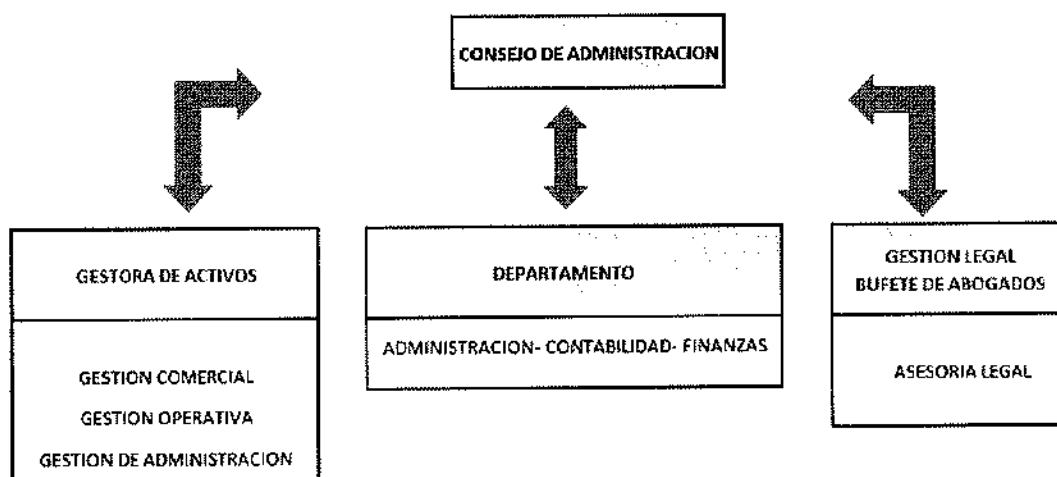
Van Capital Servicios Globales S.L cuenta con un plan estratégico a mediano plazo que ha sido definido en conformidad con el Consejo de Administración.

El objetivo de Van Capital Servicios Globales S.L se centra en la búsqueda, evolución y negociación para la adquisición de la compañía de locales e inmuebles comerciales para su explotación, para su gestión comercial y para su administración en régimen de arrendamiento.

Toda la actividad de supervisión y control de la información comercial para la negociación destinada a la adquisición de inmuebles para la compañía es de responsabilidad de Van Capital Servicios Globales S.L., no obstante, la responsabilidad final de las mismas corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

4.- ORGANIGRAMA

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



Los servicios de asesoría permanente en relación a los servicios comerciales, de administración y operativos de los inmuebles están gestionados por Van Capital Servicios Globales S.L.

El Consejo de Administración revisa los cierres en forma periódica y minuciosamente y se encarga de elaborar las cuentas anuales y la información financiera de la Sociedad que posteriormente se somete a la aprobación de los órganos de administración asistida por los auditores externos de la sociedad, AUREN AUDITORES SP, S.L.P. a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento el estado fiel de sus cuentas y de su patrimonio.

La Asesoría Legal está encargada al Bufete CONDE-ESCALZA.

5.- CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información comercial y financiera de la Sociedad están coordinados por la dirección del Consejo de Administración: De la información comercial con los informes específicos elaborados por Van Capital Servicios Globales S.L y los relacionados con la información financiera por los informes elaborados por el Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas respaldados por el auditor.

Controles internos:

Van Capital Servicios Globales S.L para el área comercial y operativa ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control del proceso para el funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. El Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas para el área contable, fiscal y financiera ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control del proceso y del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

Detalle de controles:

Van Capital Servicios Globales S.L Informara al presidente del Consejo de Administración para su revisión de las rentas y gastos respecto de los contratos firmados por los inquilinos repercutidos a los activos para su control y evaluación.

Van Capital Servicios Globales S.L realiza un control periódico de los impagos y establece la comunicación con el inquilino para su regularización informando las gestiones correspondientes en los consejos.

Van Capital Servicios Globales S.L realiza las gestiones para las valoraciones periódicas en función de la normativa exigida por el BME MTF EQUITY. Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora al objeto de cumplir la solicitud.

Van Capital Servicios Globales S.L realiza en los consejos un paquete de reporting. Dicho paquete se compone de la información inmobiliaria, de administración, comercial y operativa confeccionado para el Consejo de Administración.

Así mismo de la gestión del pago de las facturas recibidas correspondientes al giro de la Sociedad, se controlan entre el Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas y Van Capital Servicios Globales S.L informando de la gestión y control al presidente del Consejo de Administración.

Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por el Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas dichos estados son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

Código de Conducta:

La Sociedad ha definido un Código de Conducta para la Sociedad y las personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conductas de obligado cumplimiento para la Sociedad y para la totalidad de asesores y gestores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera y comercial los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad.

6.- EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La compañía ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectarle. Entre los riesgos más relevantes destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinarían el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables.

En la realización de dicho juicio la Sociedad utilizaría una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos de propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
 - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
 - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, inflación e 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 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 con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable y fijo, falta de liquidez para el cumplimiento de las políticas de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- 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.
- Registro de deuda a coste amortizado según normativa contable.
- 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.

7.- COMUNICACION DE LA INFORMACION FINANCIERA

Para que la información financiera tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

Las Cuentas Anuales de la compañía son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y mensualmente a una revisión limitada.

8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACION

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.

Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas realiza un reporte periódico, el cual sirve como seguimiento de cara a conocer la evolución de los resultados.

El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado 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 sean consistentes y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME MTF EQUITY.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de Información Privilegiada u Otra Información Relevante).
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante por parte del equipo legal, Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas de Génesis Servicios Globales, S.L. de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
- Revisión de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante).
- Carga de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME MTF EQUITY, por parte de la Sociedad.
- Aprobación de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante.
- Carga de Información Privilegiada u Otra Información Relevante en la web por parte de la Sociedad.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del BME MTF EQUITY (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas quienes son conocedores de la información pública existente, así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar una Información Privilegiada u Otra Información Relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha con llevado la incorporación o negociación en el BME MTF EQUITY de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara previamente con Dpto. de Administración, Contabilidad y Finanzas para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.