

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY INMOBILIARIA
PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2021

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto con Inmobiliaria Iberoamericana Park Rose SOCIMI, S.A. (en adelante “**Park Rose**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020 sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante la “**Circular 2/2020**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.....	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	4
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	5
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.	6
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	6
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	7
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	7
2.7	Factores de riesgo.	7
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	12

3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	12
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	13
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	13
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	14
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	14
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	15
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	16
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	16
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	16
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión el Mercado.....	17
	ANEXO I Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor	18

ANEXO II Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias.....	19
ANEXO III Informe de Auren Auditores SP, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias	20

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

La Sociedad preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al BME Growth, efectuada el 21 de enero de 2019, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**Documento Informativo**” o “**DIIM**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 9/2017 de 21 de diciembre sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de 30 de julio sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 1/2020**”).

Adicionalmente, Park Rose preparó con ocasión de la ampliación de capital social dineraria efectuada en noviembre de 2019 el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado (en adelante, “**DAR noviembre 2019**”).

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información financiera a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.parkroseinmobiliaria.com/>), así como en la página web del BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/INMOBILIARIA_PARK_ROSE_IBEROAMERICANA_SOCIMI_SA_ES0105391009.aspx#ss_documentacion), donde además se puede encontrar la información financiera, Información Privilegiada y Otra Información Relevante publicados relativos a la Sociedad.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de la Compañía.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Que D. Luis Alberto Akel, Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur), Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick), Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac) y Génesis Servicios Globales, S.L (representado por D. Mauricio Lazcano Garrido), como miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, y en virtud del acuerdo de delegación expresa adoptado por el Consejo de Administración celebrado con fecha 26 de octubre de 2021, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Los miembros del Consejo de Administración de Park Rose como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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, 5º, 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. Fernando Bautista Pérez, 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 B-442953 e inscripción 1ª.

Con fecha 25 de enero de 2017, la Compañía adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMI 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, pasando a denominarse “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.A.”, en virtud de 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. Fernando 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 44.390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

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 de Ampliación, 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:

"ARTÍCULO 3º.- OBJETO SOCIAL.-

- 1. 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.
2. *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.*
3. *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.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de octubre de 2021, donde se aprobó, entre otros acuerdos, un aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 1.147.641 euros mediante la emisión de 1.147.641 acciones nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas y 0,53 euros de prima de emisión cada una de ellas, que se comunicó al mercado a través de Otra Información Relevante el 29 de octubre de 2021 en la página web de BME Growth y en la página web de la Sociedad. Dicho acuerdo se elevó a público el 29 de octubre de 2021, otorgada ante el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Pérez, número 2.636 de su protocolo, pendiente de inscribir en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fechas 1 de abril de 2021 y 28 de junio de 2021, nueve accionistas de la Sociedad concedieron respectivamente a la Sociedad préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Rianxo (Galicia). De conformidad con la estipulación tercera de dichos préstamos, el plazo de reintegro de los mismos se producía el 31 de julio de 2021, pudiendo las partes acordar la capitalización de los mismos, así como los intereses devengados por importe total de 3.900 euros a 31 de julio de 2021 y su aportación a un aumento de capital.

Dicho lo anterior, la Sociedad y los accionistas prestamistas han convenido que los préstamos suscritos con la Sociedad e intereses devengados hasta el 31 de julio de 2021, sean capitalizados y aportados en un aumento de capital.

A continuación, se detalla los accionistas aportantes, así como el importe de los referidos préstamos a capitalizar:

ACCIONISTAS	VALOR A CAPITALIZAR
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	516.103 €
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L	526.182 €
ARTIC BADECK, SL	531.147 €
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L	15.102 €
IVAN MOREIRA	30.067 €
JAZMIN AKEL	22.048 €
VIOLETA AKEL	40.087 €
YAMILE PALOMINO	45.098 €
JORGE CROXATTO	30.066 €
TOTALES	1.755.900 €

Como consecuencia de la propuesta de compensación de los créditos anteriormente mencionados, el capital social de la Sociedad aumentará en la cantidad de 1.147.641 euros mediante la creación de 1.147.641 acciones de un euro (€ 1) de valor nominal cada una.

La emisión se realizará por el valor de cotización en el 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.

Dichas acciones nuevas serán suscritas por los nueve accionistas en la forma en la que se detalla en el siguiente cuadro:

ACCIONISTAS	Nº ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	DESEMBOLSO TOTAL
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	337.322	337.322	178.780,66 €	516.102,66 €
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, SL	343.909	343.909	182.271,77 €	526.180,77 €
ARTIC BADECK, SL	347.154	347.154	183.991,62 €	531.145,62 €
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	9.870	9.870	5.231,10 €	15.101,10 €
IVAN MOREIRA	19.651	19.651	10.415,03 €	30.066,03 €
JAZMIN AKEL VALECH	14.410	14.410	7.637,30 €	22.047,30 €
VIOLETA AKEL VALECH	26.200	26.200	13.886,00 €	40.086,00 €
YAMILE PALOMINO	29.475	29.475	15.621,75 €	45.096,75 €
JORGE CROXATTO	19.650	19.650	10.414,50 €	30.064,50 €
TOTALES	1.147.641	1.147.641	608.249,73 €	1.755.890,73 €

A los efectos oportunos se hace constar que, de conformidad con el artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 7 de septiembre de 2021 (cuya copia se adjunta como Anexo II) y Auren Auditores SP, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación con fecha 22 de septiembre de 2021 acreditando que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar (copia de dicha certificación se adjunta asimismo como Anexo III).

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de la

Sociedad a BME Growth está disponible en la página web de la Compañía (<http://www.parkroseinmobiliaria.com/>), así como en la del Mercado (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INMOBILIARIA_PARK_ROSE_IBEROAMERICANA_SOCIMI_S_A_ES0105391009.aspx#ss_infoFinanciera), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de los valores de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

En virtud de lo previsto en la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 28 de octubre de 2021 los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021 junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor Auren Auditores SP, S.L.P. (en adelante, “Auren”), que se adjunta como **Anexo I** a este DAR, junto con su informe de revisión limitada, con opinión favorable emitido por Auren.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

A continuación, se muestra información financiera correspondiente al cierre contable consolidado no auditado ni sujeto a revisión limitada de la Sociedad a 30 de septiembre de 2021 comparativo con el mismo periodo del año anterior no auditado ni sujeto a revisión limitada:

MILES DE EUROS	30/09/2020	30/09/2021	Var. %
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios	784.370	1.066.762	36,0%
Otros ingresos de explotación	29.267	25.450	-13,0%
Gastos de personal	-40.675	-40.389	-0,7%
Otros gastos de explotación	-420.573	-386.943	-8,0%
Amortización del inmovilizado	-209.564	-310.030	47,9%
Otros resultados	-293	-2.966	911,4%
Resultado de explotación	142.531	351.884	146,9%
Resultado financiero	-208.157	-261.922	25,8%
Rdo. consolidado antes de impuestos	-65.626	89.962	n.a.

La Sociedad registró un importe neto de la cifra de negocios consolidada de 1.067 miles de euros en el cierre preliminar de 30 de septiembre de 2021, un 36,0% superior a la cifra de 30 de septiembre de 2020. El incremento significativo de los ingresos se debe principalmente al alquiler de los activos adquiridos en diciembre de 2020 y junio de 2021, y a la renegociación de los contratos de alquileres de los locales que como consecuencia del COVID-19 se renegociaron en su día a la baja. A nivel de resultado de explotación, la Sociedad tuvo unas ganancias de 352 miles de euros en el cierre preliminar de 30 de septiembre de 2021, un 146,9% superior a la cifra de 30 de septiembre de 2020 por la disminución de los gastos de explotación, en paralelo al incremento de la cifra de negocios.

A nivel de resultado consolidado antes de impuestos, la Sociedad tuvo un resultado positivo de 90 miles de euros en el cierre preliminar de 30 de septiembre de 2021, recuperando ligeramente los resultados financieros pre-pandemia.

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en la posición financiera del emisor.

En relación a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor, la Compañía cuenta con la financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. Adicionalmente, la Compañía puede recurrir a financiación bancaria. A fecha del presente Documento de Ampliación la Compañía cuenta con un Loan To Value, entendiéndose como tal la ratio equivalente al valor de la deuda entre el valor de mercado del activo es 45,2% (la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value máximo del 75%).

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del día 26 de octubre de 2021 declara, que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (“**Working Capital**”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado en diciembre de 2018 y en el DAR publicado en noviembre 2019. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad. Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el correspondiente DIIM y en el DAR de noviembre de 2019, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Adicionalmente a los riesgos incluidos en el DIIM y en el resto de documentos de ampliación de capital, se describe el siguiente factor de riesgo adicional:

(i) Riesgo por el impacto del COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de SARS-CoV-2 a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del SARS-CoV-2. El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos. Como consecuencia de ello, está previsto que se produzca una importante desaceleración de la economía. Asumiendo que el impacto del COVID-19 es puntual y limitado a un intervalo de tiempo concreto, cabría esperar un ligero efecto rebote del crecimiento en 2021, estimando un crecimiento del PIB para dicho año del 4,6%. Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad de Park Rose, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario se vea afectado con el impacto negativo correspondiente en las actividades y negocio de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, la dirección de la Sociedad considera que el impacto de la crisis del COVID-19 en sus ingresos, en un escenario de nuevas oleadas que comporten nuevas cuarentenas duras, no deberían poner en riesgo los niveles de liquidez de la Compañía. A fecha del presente Documento de Ampliación, el impacto del COVID-19 en rentas y ocupación de los inmuebles ha sido limitado. En relación a las rentas, el impacto estimado de las negociaciones llevadas a cabo con los clientes por el COVID-19 supone un impacto relativamente limitado, de una reducción del 15% de los ingresos en el ejercicio 2020. En relación a la ocupación, la tasa de ocupación de los inmuebles a 30 de noviembre de 2021 ha sido de 98%, que supone un incremento significativo respecto a las tasas de ocupación a cierre del ejercicio 2020.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se reiteran los factores de riesgo más relevantes incluidos en el DIIM:

(ii) Riesgos de influencia actual de los actuales Accionistas Mayoritarios

La Sociedad a fecha del presente documento se encuentra controlada de manera directa e indirectamente al 83,46% por 4 accionistas, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

(iii) Riesgos por conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

Tal y como se expone en el apartado 2.6.1 del Documento Informativo publicado el 31 de diciembre de 2018 en la página web del BME Growth, la Sociedad suscribió con Génesis Servicios Globales, S.L. (en adelante, la “**Gestora**”) un contrato de gestión que entró en vigor el 1 de noviembre de 2018.

Los intereses de la Gestora podrían diferir de los intereses de la Sociedad. En particular, la Gestora podría también, en determinadas circunstancias, seguir actuando o acordar actuar como gestora de inversiones o asesor de inversiones para otras personas o prestar servicios de administración, gestión de inversiones, entre otros, para otros clientes sin poner los mismos a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o fondos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad Gestora es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, lo que podría dar lugar a situaciones puntuales de conflictos de interés en relación con la prestación de servicios que realiza la propia sociedad Gestora.

(iv) Riesgos por conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones con alguno de sus principales accionistas y otras partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Park Rose.

(v) Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación de otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los representantes de los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejeros en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. En este sentido, existe el riesgo de que los mencionados consejeros se encuentren en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

(vi) Riesgos derivados de la concentración del número de clientes

Los activos que posee la Sociedad (directa e indirectamente) se encuentran arrendados a 50 inquilinos. A 30 de septiembre de 2021, 10 inquilinos representaron el 72% del importe neto de la cifra de negocios (los primeros 5, representaron el 61%). En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, pudiendo verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(vii) Riesgos por concentración geográfica

La Sociedad posee en Barcelona el 41% del valor de mercado de la cartera a 30 de septiembre de 2021. El importe de la cifra de negocios en Barcelona a 30 de septiembre de 2021 representa el 36% sobre el total. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha localidad o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en esta localidad, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(viii) Riesgos de cambios normativos

La actividad de la Sociedad está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(ix) Riesgos de nivel de endeudamiento con entidades financieras

Park Rose tiene una deuda financiera neta con entidades de crédito por un importe total de 14.258.710 euros a 30 de septiembre de 2021 devengando intereses variables y fijos. El Loan to Value (en adelante, “LTV”) a 30 de septiembre de 2021, entendiéndose como tal la ratio equivalente al valor de la deuda entre el valor de mercado del activo es 45,2%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Park Rose.

(x) Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Park Rose lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 30 de septiembre de 2021 los recursos propios representaban el 46% del total del pasivo, pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value máximo del 75%.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Park Rose que provocarían un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera.

En el supuesto de que Park Rose no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

(xi) El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 14.959.712 euros, representado por 14.959.712 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de la Sociedad han aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 26 de octubre de 2021 la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 1.147.641 euros mediante la compensación de créditos, para ello, se emitirán 1.147.641 acciones nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas y 0,53 euros de prima de emisión cada una de ellas. Dicho acuerdo está elevado a público ante el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez, con fecha 29 de octubre de 2021, bajo el número 2.636 de su protocolo y pendiente de su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Las acciones nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo.

Las acciones nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación se declare suscrita y desembolsada, y una vez que las acciones hayan quedado inscritas a nombre de los accionistas en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad asciende a 16.107.353,00 euros, representado por 16.107.353 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 7 de septiembre de 2021 (cuya copia se adjunta como Anexo II), y Auren en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos con fecha 22 de septiembre de 2021 (copia de dicha certificación se adjunta como Anexo III). Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las

capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y los acuerdos de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones a BME Growth procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para este aumento de capital ha sido la aportación no dineraria por capitalización de créditos, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento de Capital No Dinerario ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por los accionistas prestamistas mencionados anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Los principales accionistas de la Sociedad y miembros del Consejo de Administración, al ser titulares de algunos de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, han suscrito el 90% de la ampliación. A continuación, detallamos a dichos accionistas:

ACCIONISTAS	Nº ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN	DESEMBOLSO TOTAL
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	337.322	337.322	178.780,66 €	516.102,66 €
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	343.909	343.909	182.271,77 €	526.180,77 €
ARTIC BADECK, S.L.	347.154	347.154	183.991,62 €	531.145,62 €

El accionariado de la Sociedad a fecha del presente Documento de Ampliación, tras la ampliación de capital por compensación de créditos es el siguiente:

ACCIONISTAS	Nº ACCIONES	PARTICIPACIÓN (%)
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	3.487.376	21,65%
ARTIC BADECK, S.L.	3.392.657	21,06%
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	3.383.631	21,01%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	3.259.288	20,23%
OTROS ACCIONISTAS	2.517.426	15,63%
AUTOCARTERA	66.975	0,42%
TOTAL	16.107.353	100,00%

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las acciones nuevas de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las acciones nuevas emitidas con ocasión de la ampliación de capital son ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital y desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que los aumentos de capital se declaren suscrito y desembolsados.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Con fecha 25 de julio de 2017 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio, sustituida por la actual Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del Mercado como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

De conformidad con el artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 7 de septiembre de 2021 (cuya

copia se adjunta como Anexo II) y Auren Auditores SP, S.L.P., cuyo domicilio profesional en la calle Mallorca 260, 08008 Barcelona, en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación con fecha 22 de septiembre de 2021 acreditando que, una vez verificada la contabilidad de la Sociedad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar (copia de dicha certificación se adjunta asimismo como Anexo III).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Conde-Escalza, C.B. con N.I.F. J-58496274 y domicilio en la calle Rambla Catalunya 49 y 51, 3º, 2ªA (Barcelona), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor

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

**Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período de
seis meses finalizado el 30 de junio de 2021**



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el I.C.J.C.E. Nº 1138

38548481K Firmado
MIGUEL digitalmente por
ANGEL 38548481K
CATALAN (R: MIGUEL ANGEL
B87352357) CATALAN (R:
B87352357) B87352357) Fecha: 2021.10.27
16:56:12 +02'00'

Este es un informe
sobre trabajos
diferentes a la auditoría
y se corresponde con el
sello distintivo nº
20/21/14992 emitido
por el Col·legi de
Censors Jurats de
Comptes de Catalunya

Miguel Ángel Catalán Blasco
Socio

27 de octubre de 2021



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



ÍNDICE

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

NOTAS A LOS ESTADOS INTERMEDIOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN	13
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	14
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	15
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	22
7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	23
8. INMOVILIZADO MATERIAL.....	24
9. INVERSIONES INMOBILIARIAS	25
10. INMOVILIZADO INTANGIBLE	29
11. ARRENDAMIENTOS.....	30
12. ACTIVOS FINANCIEROS	31
13. PASIVOS FINANCIEROS	33
14. PATRIMONIO NETO.....	35
15. MONEDA EXTRANJERA.....	39
16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	39
17. INGRESOS Y GASTOS	40
18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	41
19. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.....	42
20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	42
21. HECHOS POSTERIORES	42
22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	42
23. INFORMACIÓN SEGMENTADA.....	51
24. OTRA INFORMACIÓN	51
25. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	52
26. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	54



DocuSigned by: CARLOS MEXERO
423B8FCFB43D4BC... 6F3DF9E752704F5... 4D37CE75FDCE4F0...

DocuSigned by: [Signature]
4AFDB8D5083140... 53F2E4E5122E437... D02AA850BC884A9...

DocuSigned by: INES VERMEULEN

**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)**

Activo	NOTAS	30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.135.113,47	26.676.745,63
I. Inmovilizado intangible	10	2.416,00	2.914,00
5. Aplicaciones Informáticas		2.416,00	2.914,00
II. Inmovilizado material	8	618.644,54	655.240,14
1. Terrenos y construcciones		546.784,54	549.436,54
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		71.860,00	105.803,60
III. Inversiones inmobiliarias	9, 26	30.304.762,71	25.798.871,49
1. Terrenos		11.714.109,62	10.516.829,94
2. Construcciones		18.590.653,09	15.282.041,55
V. Inversiones financieras a largo plazo	12	209.290,22	219.720,00
5. Otros activos financieros		209.290,22	219.720,00
B) ACTIVO CORRIENTE		963.051,74	1.051.882,80
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		464.004,04	462.310,60
1. Clientes por ventas y prest. servicios	12	16.338,80	15.392,79
b) Cltes. por ventas y prest. servicios CP		16.338,80	15.392,79
3. Deudores varios	12	19.141,27	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	16	2.360,75	2.360,75
6. Saldos deudores con administraciones públicas	16	426.163,22	426.618,27
V. Inversiones financieras a corto plazo	12, 22	14.070,51	14.070,51
2. Créditos a empresas		14.070,51	14.070,51
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	12	484.977,19	575.501,69
1. Tesorería		484.977,19	575.501,69
TOTAL ACTIVO (A+B)		32.098.165,21	27.728.628,43

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO		14.489.431,97	13.285.956,99
A-1) Fondos propios		14.306.092,18	13.351.449,62
I. Capital	14	14.959.712,00	14.242.726,00
1. Capital escriturado		14.959.712,00	14.242.726,00
II. Prima de emisión	14	917.783,42	580.800,00
III. Reservas	14	-62.569,83	105.525,20
1. Legal y estatutarias		34.908,19	34.908,19
2. Otras reservas		16.640,24	13.529,40
3. Reservas sociedades consolidadas		-114.118,26	57.087,61
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	14	-78.465,35	-82.951,90
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.495.080,67	-1.402.940,48
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-1.495.080,67	-1.402.940,48
VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante	4	64.712,61	-91.709,20
A-2) Ajustes por cambio de valor	14, 15	183.339,79	-65.492,63
1. Diferencias de conversión		183.339,79	-65.492,63
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.412.860,00	11.951.800,57
II. Deudas a largo plazo	13	14.412.860,00	11.951.800,57
2. Deudas con entidades de crédito		10.506.429,05	7.940.655,26
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	3.634.540,14	3.748.160,31
5. Otros pasivos financieros		271.890,81	262.985,00
C) PASIVO CORRIENTE		3.195.873,24	2.490.870,87
III. Deudas a corto plazo	13	3.114.971,31	2.354.167,18
2. Deudas con entidades de crédito		725.289,29	656.856,87
3. Acreedores por arrendamiento financiero	11	226.054,59	223.695,49
5. Otros pasivos financieros	22	2.163.627,43	1.473.614,82
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		80.901,93	136.703,69
1. Proveedores	13	98,17	98,17
b) Proveedores a corto plazo		98,17	98,17
3. Acreedores varios	13	7.381,24	119.843,67
5. Hacienda pública acreedora por Imp. Sociedades	16	0,00	4.208,40
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	16	66.532,52	9.553,45
7. Anticipos de clientes	13	6.890,00	3.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		32.098.165,21	27.728.628,43

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2021.



DocuSigned by: CARLOS MASSU
423B8FCFB43D4BC... 6F3DF9E752704F5... 4D37CE75FDCE4F0...

DocuSigned by: INES VERMEULE
4AFDB8D50831404... 53F2E4E5122E437... D02AA850BC884A9...

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias		NOTAS	30/06/2021	30/06/2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	9, 23		656.323,64	543.937,46
b) Prestaciones de servicios			656.323,64	543.937,46
5. Otros ingresos de explotación			15.237,54	26.953,01
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.			15.237,54	26.953,01
6. Gastos de personal	17		-30.427,80	-30.603,77
a) Sueldos, salarios y asimilados			-25.712,71	-26.267,46
b) Cargas Sociales			-4.715,09	-4.336,31
7. Otros gastos de explotación			-229.606,44	-255.767,14
a) Servicios exteriores			-185.409,69	-227.814,34
b) Tributos			-44.196,75	-27.952,80
8. Amortización del inmovilizado	8, 9, 10		-175.456,67	-136.908,90
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9		-8.906,60	56.583,02
12. Otros Resultados			-1.455,23	-510,39
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN			225.708,44	203.683,29
15. Gastos financieros	22		-160.995,83	-126.203,83
b) Por deudas con terceros			-160.995,83	-126.203,83
17. Diferencias de cambio	15		0,00	-477,04
A.2) RESULTADO FINANCIERO			-160.995,83	-126.680,87
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	16		64.712,61	77.002,42
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.			64.712,61	77.002,42
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4		64.712,61	77.002,42
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO			64.712,61	77.002,42
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS			0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)

	30/06/2021	30/06/2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	64.712,61	77.002,42
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión	248.832,42	8.687,77
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	248.832,42	8.687,77
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	313.545,03	85.690,19
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	313.545,03	85.690,19
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00	0,00

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(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 2019	11.822.726,00	0,00	40.934,52	-88.956,33	-1.061.300,68	-262.791,35	47.115,30	10.497.727,46
I. Ajustes por cambios de criterio 2019								0,00
II. Ajustes por errores 2019								0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	11.822.726,00	0,00	40.934,52	-88.956,33	-1.061.300,68	-262.791,35	47.115,30	10.497.727,46
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos								-204.317,13
II. Operaciones con socios o propietarios	2.420.000,00	580.800,00	7.046,01	6.004,43	0,00	0,00	0,00	3.013.850,44
1. Aumentos (reducciones) de capital	2.420.000,00	580.800,00						3.000.800,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0,00
3. (-) Distribución de dividendos								0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			7.046,01	6.004,43				13.050,44
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios								0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	57.544,67	0,00	-341.639,80	262.791,35	0,00	-21.303,78
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	14.242.726,00	580.800,00	105.525,20	-82.951,90	-1.402.940,48	-91.709,20	-65.492,63	13.285.956,99
I. Ajustes por cambios de criterio 2020								0,00
II. Ajustes por errores 2020								0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	14.242.726,00	580.800,00	105.525,20	-82.951,90	-1.402.940,48	-91.709,20	-65.492,63	13.285.956,99
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos								313.545,03
II. Operaciones con socios o propietarios	716.986,00	336.983,42	3.110,84	4.486,55	0,00	0,00	0,00	1.061.566,81
1. Aumentos (reducciones) de capital								0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	716.986,00	336.983,42						1.053.969,42
3. (-) Distribución de dividendos								0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			3.110,84	4.486,55				7.597,39
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios								0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos								0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00		-171.205,87	0,00	-92.140,19	91.709,20	0,00	-171.636,86
E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2021	14.959.712,00	917.783,42	-62.569,83	-78.465,35	-1.495.080,67	64.712,61	183.339,79	14.489.431,97

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2021.



DocuSigned by: CARLOS MATEO
423B8FCFB43D4B...6F3DF9E752704F...4D37CE75FDCE4F0...

DocuSigned by: [Signature]
4AFDB8D5083140...53F2E4E5122E497...D02AA850BC884A9...

DocuSigned by: INES VERMEULEN

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2021 (en euros)

	NOTAS	Consolidado a 30/06/21	Consolidado a 30/06/20
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		64.712,61	77.002,42
2. Ajustes del resultado		345.359,10	207.006,75
a) Amortización del inmovilizado (+)	8, 9, 10	175.456,67	136.908,90
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	9	8.906,60	-56.583,02
h) Gastos financieros (+)		160.995,83	126.203,83
i) Diferencias de cambio (+/-)			477,04
3. Cambios en el capital corriente		-49.814,43	-126.355,39
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-1.693,44	-89.439,39
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-48.120,99	-36.916,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-160.995,83	-126.203,83
a) Pagos de intereses (-)		-160.995,83	-126.203,83
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		199.261,45	31.449,95
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-4.576.313,76	-37.191,07
d) Inversiones inmobiliarias	9	-4.566.113,76	-37.191,07
e) Otros activos financieros		-10.200,00	
7. Cobros por desinversiones (+)		20.629,78	453.255,77
d) Inversiones inmobiliarias			449.661,28
e) Otros activos financieros		20.629,78	3.594,49
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-4.555.683,98	416.064,70
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.486,55	3.017.416,65
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	14	0,00	3.000.800,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	14	-5.090,20	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	14	9.576,75	16.616,65
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.261.411,48	-2.127.782,12
a) Emisión		4.713.095,01	217.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		2.947.382,68	217.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		1.752.000,00	
5. Otras deudas (+)		13.712,33	
b) Devolución y amortización de		-451.683,53	-2.344.782,12
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-430.483,53	-389.056,48
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			-1.953.217,72
5. Otras deudas (-)		-21.200,00	-2.507,92
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		4.265.898,03	889.634,53
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		575.501,69	603.817,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (30 de junio)		484.977,19	1.940.966,36

Las Notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.



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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

Sociedad Dominante

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

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

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

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

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

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

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

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

Sociedades Dependientes

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



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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

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

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

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

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en pesos chilenos CLP.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

1. Obligación de objeto social.

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



2. Obligación de inversión

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 22 de marzo de 2021 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

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

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse juntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

La emisión de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (ya que el cierre del ejercicio contable y fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

2.1 Marco Normativo

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

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y por el R.D. 01/2021 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.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- 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"



2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados y las notas explicativas consolidadas adjuntas, del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 han sido sometidos a revisión limitada por parte de los auditores.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

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

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance intermedio resumido consolidado, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Por su parte, de acuerdo con la legislación mercantil la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio 2020. Este hecho debe tenerse en cuenta a efectos de comparación de la información para cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que deben ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

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

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

El Grupo encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2020. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2021.

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. El cálculo de las provisiones y contingencias.
3. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.
4. Impacto del COVID-19 en los estados financieros intermedios resumidos consolidados:



Por lo que se refiere a la **Sociedad Dominante**, en el ejercicio anterior se renegociaron las condiciones de algunos alquileres: si bien las superficies alimentarias no presentaron ningún problema, para otros locales comerciales y determinados inmuebles se concedieron aplazamientos, y, en algunos casos, reducciones en las rentas que se han mantenido durante el primer semestre de 2021; asimismo, en el ejercicio anterior se obtuvieron créditos ICO COVID 19, por un total de 217.000 euros, con los que se gestionó una carencia en las amortizaciones de capital, carencia que ha sido ampliada en 2021 para el ICO formalizado con Caixabank, con inicio del pago de capital en mayo del 2022.

De la sociedad **Inmobiliaria y Rentas Sudamericana, SPA** propietaria de 4 locales comerciales, 1 bodega y 9 plazas de estacionamientos, todos ellos ubicados en Santiago de Chile, en el edificio Bachelor Donatello acceso principal por Avenida Las Condes n° 7.423, en referencia a las gestiones de ajustes de renta a los arrendatarios que se concretaron en el periodo pasado dada la situación extraordinaria del mercado producto del COVID-19 se detallan los resultados y condiciones a la fecha:

- 1- Arrendatario local 1A sigue operando a la fecha con su renta regular de acuerdo al contrato de arriendo. (sin beneficio).
- 2- Arrendatario local 1 B se ajustó a la baja la renta en un 50% solo para los meses de mayo y junio 2020 este ajuste se recuperó en su totalidad en el pago de los arriendos prorrateados entre los meses de enero a mayo 2021- a la fecha el local está operando con la renta regular de acuerdo al contrato de arriendo (sin beneficio).
- 3- Arrendatario local 1D se otorgó un aplazamiento de la renta mensual para los meses de julio y agosto 2020 estas rentas se recuperaron en su totalidad con el pago prorrateado durante los arriendos desde noviembre 2020 en adelante – a la fecha el local está operando con la renta regular de acuerdo al contrato de arriendo (sin beneficio).
- 4- Arrendatario local 1C se mantuvo ajuste de renta actual mensual en UF 45 al arrendatario hasta el mes de Noviembre 2021- operando a la fecha.

De la sociedad **PROPERTY HOLDINGS CORP**, el inmueble vacante durante el año 2020 se alquiló en enero 2021 con un contrato de arriendo a un plazo de 15 años con renta progresiva anual que se detalla: Año 1 (2021) USD 5.000 / Año 2 (2022) USD 5.500 / Año 3 (2023) USD 6.000 / Año 4 (2024) USD 6.500 / Año 5 en adelante USD 7.000 más impuestos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2021, 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.

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



2.8 Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

2.10 Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación

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

A los efectos de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, todas las sociedades del Grupo han formulado unos estados financieros intermedios con fecha 30 de junio de 2021.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

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

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

Homogeneización de principios contables

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



3.2 Perímetro de consolidación

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

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas del 22 de junio de 2021 ha decidido traspasar las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, que ascendieron a 92.140,19 euros, al epígrafe de Resultado de ejercicios anteriores.

No se ha realizado ninguna distribución de dividendos, ni tampoco a cuenta desde que la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de SOCIMI. En el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante distribuyó dividendos por importe 197.389,44 euros.

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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



5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

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

INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA

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

* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 1.900.000 euros 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 intermedio resumido consolidado se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

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



5.3 Operaciones y saldos del Grupo

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

5.4 Inmovilizado intangible

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

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

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

5.5 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

Arrendamientos financieros

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



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

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

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

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

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

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Partidas a cobrar: 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.

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

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

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



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

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

Fianzas entregadas

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

5.8.2 Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar 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 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante posee acciones propias por importe de 78.465,35 euros (82.951,90 euros a 31 de diciembre de 2020), ver Nota de Fondos Propios. Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2021 se han vendido 8.475 y se han comprado 3.459 acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

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

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



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

5.10 Transacciones en moneda extranjera

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Las Sociedades Dependientes formulan sus cuentas anuales en dólares y pesos chilenos, respectivamente, por lo que integrarán en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, por tanto, a los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6ª 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 y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ingresos por prestaciones de servicios

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de formulación de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad y probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción. 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 se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por percibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.



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.

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

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

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

En este sentido, a 30 de junio de 2021, el Grupo no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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



5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 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 pasivo corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

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

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

5.18 Combinaciones de negocios

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

5.19 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

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

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

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Las Sociedades Dependientes reportan sus cuentas anuales en dólares al encontrarse en Estados Unidos y en pesos chilenos al encontrarse en Chile, respectivamente, éstas poseen inmuebles en



Estados Unidos y Chile, respectivamente. No se estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar y el euro o pesos chilenos y el euro pueda afectar de forma relevante al Grupo.

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

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

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

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

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, 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 le Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

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

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

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

7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

No se han realizado combinaciones de negocios en el ejercicio 2021 hasta el 30 de junio de 2021 ni durante el ejercicio 2020.



8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	699.977,30
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	-8.906,60
(+/-) Reclasificaciones	-19.403,00
SALDO FINAL BRUTO	671.667,70

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	44.737,16
(+) Aumento dotaciones	8.286,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	53.023,16

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	618.644,54
--	-------------------

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2020
SALDO INICIAL BRUTO	680.037,94
(+) Entradas	19.939,36
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	699.977,30

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31/12/2020
SALDO INICIAL BRUTO	28.274,80
(+) Aumento dotaciones	16.462,36
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	44.737,16

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	655.240,14
--	-------------------

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 todos los inmuebles que componen el epígrafe de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

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

No se han activado costes financieros.

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



No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

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

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

CONCEPTO	30/06/2021	31/12/2020
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	247.720,00	250.372,00
TOTAL	546.784,54	549.436,54

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2020 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo como inmovilizado material a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2021 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2021.

El inmueble propiedad de la Sociedad Dominante correspondiente al inmovilizado material a 30 de junio de 2021 es, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 30/06/2021	Valor de recuperación 31/12/2020
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	564.272,72	648.399,00
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL		564.272,72	648.399,00

Todos los bienes del inmovilizado material radican en España.

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 546.784,54 euros a 30 de junio de 2021 (549.436,54 euros a 31 de diciembre de 2020), siendo su valor de coste de 564.272,72 euros, está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 302.101,79 euros a 30 de junio de 2021 (312.625,11 euros a 31 de diciembre de 2020).

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	26.654.752,27
(+/-) Variación conversión divisa	86.264,47
(+) Entradas	4.566.113,76
(+) Revalorizaciones	20.474,40
(-) Salidas	0,00
(+/-) Reclasificaciones	19.403,00
SALDO FINAL BRUTO	31.347.007,90



Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	855.880,78
(+/-) Variación conversión divisa	19.691,74
(+) Aumento dotaciones	166.672,67
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	1.042.245,19

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	30.304.762,71
--	----------------------

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31/12/2020
SALDO INICIAL BRUTO	21.114.503,83
(+/-) Variación conversión divisa	-56.998,69
(+) Entradas	6.393.147,36
(-) Salidas	-795.900,23
SALDO FINAL BRUTO	26.654.752,27

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31/12/2020
SALDO INICIAL BRUTO	618.262,35
(+/-) Variación conversión divisa	-16.717,06
(+) Aumento dotaciones	297.105,48
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	-42.769,99
SALDO FINAL BRUTO	855.880,78

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	25.798.871,49
--	----------------------

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 todos los inmuebles que componen el epígrafe de inversiones inmobiliarias se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2021, ni tampoco a 31 de diciembre de 2020.

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

No se han activado costes financieros.

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

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

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

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

CONCEPTO	30/06/2021	31/12/2020
TERRENOS	11.714.109,62	10.516.829,94
CONSTRUCCIÓN	18.590.653,09	15.282.041,55
TOTAL	30.304.762,71	25.798.871,49



En fecha 30 de junio de 2021 se ha adquirido un inmueble sito en Rianxo (A Coruña) cuya adquisición ha sido financiada a través de un contrato hipotecario y préstamos con partes vinculadas (ver Nota 22).

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2020 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2021 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2021.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2021 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
C/ Escorial 30-32	Barcelona	512.378,27	592.432,00
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	695.494,54	889.311,00
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000,00	715.499,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000,00	279.245,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000,00	435.990,00
C/ Montesa 15	Madrid	1.385.000,00	1.772.017,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500,00	740.740,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.906,95	688.590,00
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641,10	155.470,00
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498,25	1.694.696,00
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.494.388,16	5.793.133,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	4.712.846,60	5.892.769,00
C/ Ronda República 145	Mataró	407.037,63	313.447,00
Supermercado Eibar (AV. Otaola N2)	Eibar	6.228.332,31	7.114.706,00
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020		23.329.023,81	27.078.045,00
Local Rianxo	Rianxo	4.563.190,56	--- (1)
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS A 30 DE JUNIO DE 2021		27.892.214,37	

(1) Del inmueble adquirido en el presente ejercicio en Rianxo por importe de 4.563.190,56 euros, no se incluye valor de tasación en el cuadro anterior ya que no será tasado hasta 31 de diciembre de 2021, por lo que a la fecha no se dispone de valor de recuperación.

Los inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes a 30 de junio de 2021 son, (en euros):

- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
Edificio Orlando	Orlando	1.507.923,65	1.450.574,53
TOTAL INVERSIONES en EE.UU		1.507.923,65	1.450.574,53



- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA

Dirección	Población	Valor adquisición	Valor de recuperación
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-A	Santiago de Chile	420.007,61	631.000,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-B	Santiago de Chile	518.960,86	622.000,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-C	Santiago de Chile	476.583,63	658.000,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Trastero		3.165,06	
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 1-D	Santiago de Chile	417.260,46	484.000,00
Avda. Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello 9 parkings	Santiago de Chile	110.892,25	-----
TOTAL INVERSIONES en CHILE		1.946.869,87	2.395.000,00

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

	Valor adquisición	Valor de recuperación
INVERSIONES EN ESPAÑA	27.892.214,38	27.078.045,00 (*)
INVERSIONES EN EE.UU	1.507.923,65	1.450.574,53
INVERSIONES EN CHILE	1.946.869,87	2.395.000,00
TOTAL INVERSIONES	31.347.007,90	30.923.619,53

(*) No incluye valor de recuperación del inmueble adquirido en el presente ejercicio en Rianxo por importe de 4.563.190,56 euros, ya que no se dispondrá de tasación hasta 31 de diciembre de 2021.

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

Dirección	Población	A 30/06/2021	A 31/12/2020
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	1.380.000,00
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	5.429.985,16
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	772.102,12	772.102,12
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda Alfonso XII 145	Mataró	407.037,63	407.037,63
Supermercado Eibar (AV. Otaola N2)	Eibar	6.228.332,31	6.225.409,11
Edificio Orlando	Estados Unidos	1.507.923,65	1.595.320,46
C/ Doctor Trueta, 173 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	50.000,00
Avda.Los Condes, 7423-Edificio Bachelor Donatello Locales 1-A, 1-B, 1-C, 1-D, Trastero, 9 parkings	Santiago de Chile	1.946.869,87	1.752.734,19
Local Rianxo	Rianxo	4.563.190,56	-----
Total valor de adquisición		31.347.007,90	26.654.752,27
Amortización acumulada		-1.042.245,19	-855.880,78
Valor neto		30.304.762,71	25.798.871,49



Inversiones inmobiliarias con un valor de adquisición de 22.434.786,35 euros a 30 de junio de 2021 (18.639.566,90 euros a 31 de diciembre de 2020) están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 10.704.887,99 euros a 30 de junio de 2021 (8.056.531,55 euros a 31 de diciembre de 2020).

Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

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

- Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 656.323,64 euros a 30 de junio de 2021 (543.937,46 euros a 30 de junio de 2020).
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 460.302,27 euros durante el primer semestre del ejercicio 2021 (510.161,87 euros a 30 de junio de 2020).

10. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	4.943,92
(+) Entradas	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30/06/2021
SALDO INICIAL BRUTO	2.029,92
(+) Aumento dotaciones	498,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.527,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.416,00
--	-----------------



Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31/12/2020
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 31/12/2020
SALDO INICIAL BRUTO	1.033,92
(+) Aumento dotaciones	996,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.029,92

VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE	2.914,00
--	-----------------

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

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

11. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

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

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual al cierre de 30 de junio de 2021 y de 31 de diciembre de 2020, son:

	30/06/2021	31/12/2020
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio	4.482.003,35	4.627.310,40
(-) Gastos financieros no devengados	-621.408,62	-655.454,60
Valor actual al cierre del ejercicio	3.860.594,73	3.971.855,80
Valor de la opción de compra	25.368,90	25.368,90

Los pagos mínimos por arrendamiento y su valor actual son:

	PAGOS MÍNIMOS	PAGOS MÍNIMOS
	30/06/2021	31/12/2020
Hasta un año	226.054,59	223.695,49
Entre 1 y 5 años	953.176,50	943.229,16
Más de 5 años	2.681.363,64	2.804.931,15
TOTAL	3.860.594,73	3.971.855,80

No existen cuotas contingentes.



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.
- 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 30 de junio de 2021, 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):

	Euros
hasta 1 año	947.286,30
año 1	826.988,97
año 2	781.462,76
año 3	767.096,97
año 4	755.103,21
año 5	567.132,22
Más de 5 años	220.049,56

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

12. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021
Activos financieros al coste	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	209.290,22
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PiG	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	209.290,22



	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021
Activos financieros al coste	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	49.550,58
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PiG	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	49.550,58

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020
Activos financieros al coste	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	219.720,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PiG	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	219.720,00

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020
Activos financieros al coste	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	47.402,09
Activos financieros a valor razonable con cambios en PN	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en PiG	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	47.402,09

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.

Existen deterioros de crédito registrados por importe de 98.840,70 euros a 30 de junio de 2021 (mismo importe a 31 de diciembre de 2020).

Existen saldos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 484.977,19 euros a 30 de junio de 2021 (575.501,69 euros a 31 de diciembre de 2020).



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) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021
Pasivos financieros a coste amortizado	10.506.429,05	0,00	3.906.430,95
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
TOTAL	10.506.429,05	0,00	3.906.430,95

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021	Importe 30/06/2021
Pasivos financieros a coste amortizado	725.289,29	0,00	2.404.051,43
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
TOTAL	725.289,29	0,00	2.404.051,43

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado	7.940.655,26	0,00	4.011.145,31
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
TOTAL	7.940.655,26	0,00	4.011.145,31



	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado	656.856,87	0,00	1.820.252,15
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
TOTAL	656.856,87	0,00	1.820.252,15

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 22 de operaciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2021.

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

Las otras deudas a largo plazo corresponden en su gran mayoría a fianzas recibidas por inmuebles arrendados.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	725.289,29	833.396,43	883.768,80	902.569,03	901.405,39	6.985.289,39	11.231.718,34
Acreedores por arrendamiento financiero	226.054,59	230.847,68	235.742,41	240.740,94	245.845,47	2.681.363,64	3.860.594,73
Otras deudas	-7.495,24	0,00	0,00	0,00	0,00	271.890,81	264.395,57
Deudas con empresas vinculadas	2.171.122,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.171.122,67
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	98,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98,17
Otros acreedores	14.271,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.271,24
Deuda con características especiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.129.340,72	1.064.244,11	1.119.511,21	1.143.309,97	1.147.250,86	9.938.543,84	17.542.200,72

Para las otras deudas que 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. Tal y como se indica en la Nota 2.6.4 se ha contratado dos créditos ICO COVID-19 por importe de 82 miles de euros 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 un 2,30% respectivamente.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 1,5% y un 4,15% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.



14. PATRIMONIO NETO

14.1 Capital social

Con fecha 12 de mayo de 2021 se ha procedido a escriturar una ampliación de capital social no dineraria de la Sociedad Dominante, mediante compensación de créditos (ver Nota 22), en la cifra de 716.986 euros, según se aprobó en la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante del día 26 de abril de 2021, mediante la emisión de 716.986 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El valor de emisión de dichas acciones ha sido el valor de cotización en BME Growth a fecha 1 de febrero de 2021, de 1,47 euros cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,47 euros por cada acción. Dicha ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil en julio de 2021, antes de la formulación de estos estados financieros Intermedios Resumidos Consolidados, hecho por el cual la Sociedad Dominante la ha contabilizado a 30 de junio de 2021. Además, esta ampliación de capital fue publicada como "Otra información relevante" en fecha 27/04/2021 en el BME Growth, en cumplimiento de la Circular 3/2020 del segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

Al 30 de junio de 2021, tras el hecho descrito en el párrafo anterior, el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A asciende a 14.959.712 euros y está representado por 14.959.712 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

Al 30 de junio de 2021 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 (antiguo MAB) SOCIMI a 8 de julio de 2021, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2021, son los siguientes:

Nombre y Apellidos / Razón social	% participación
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	22,43%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARK ROSE SL	19,77%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L.	20,81%
ARTIC BADECK, S.L.	20,12%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas II SPA-Chile	5,02%

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) SOCIMI a 8 de julio de 2021, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2021:

Accionistas	Participación indirecta %
D. Carlos Massu Yarur	23,13%
D. Luis Alberto Akel Valech	20,42%
D. Salomón Minzer Muchnick	21,15%
D. Cristian Jijena de Solminihac	20,73%

- (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 22,42% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 25% del capital social de manera indirecta) controla el 0,34% de la Sociedad; (iii) Carlos Massu Yarur a título personal controla un 0,37% de la Sociedad.



- (b) 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 19,76% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 25% del capital social de manera indirecta) controla el 0,34% de la Sociedad; iii) Parkrose Chile SA (sociedad de la que controla el 97% del capital, de manera directa) controla el 0,09% de la Sociedad; iv) Inmobiliaria Classica S.A. (sociedad de la que controla el 16,66% de manera indirecta) controla el 0,23% de la Sociedad.
- (c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 0,01% e indirectamente el 99,99% del capital social) controla el 20,81% de la Sociedad. ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 25% del capital social de manera indirecta) controla el 0,34% de la Sociedad.
- (d) Cristian Jijena de Solminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 20,12% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Parkaoki S.A. (sociedad de la que controla el 25% del capital social de manera indirecta) controla el 0,34% 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 0,27% de la Sociedad.

Por último, indicamos que, a 30 de junio de 2021, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 1% del capital social, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth SOCIMI a 8 de julio de 2021, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2021 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	20,42%	20,42%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	22,43%	0,00%	22,43%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	20,81%	0,00%	20,81%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)	20,12%	0,00%	20,12%

14.2 Prima de emisión

Con fecha 29 de enero de 2020 se procedió a escriturar la ampliación dineraria de capital social de la Sociedad Dominante en la cifra de 2.420.000 euros de capital. De acuerdo con el hecho relevante publicado en el BME Growth (antiguo MAB) el 20 de enero de 2020, la subscripción total ascendió a 3.000.800,00 euros, por lo que se generó una prima de emisión de 580.800,00 euros en la ampliación de capital de enero de 2020.

Con fecha 12 de mayo de 2021 se ha procedido 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 asciende a 336.983,42 euros.

Por tanto, la prima de emisión a 30 de junio de 2021 total asciende a 917.783,42 euros.



14.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
RESERVA LEGAL	34.908,19	34.908,19
RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-114.118,26	57.087,61
OTRA RESERVAS	16.640,24	13.529,40
TOTAL RESERVAS	-62.569,83	105.525,20

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	-174.517,21	-29.787,92
INMOBILIARIA Y RENTAS SUDAMERICANA SPA	60.398,95	86.875,53
TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-114.118,26	57.087,61

Dividendos

Por acuerdo de la Junta de la Sociedad Dominante y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos, excepto en el ejercicio 2016 cuando se repartieron 197.389,44 euros, periodo anterior a su acogimiento al régimen de SOCIMI.

14.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 78.465,35 euros, correspondientes a 61.426 acciones, representativas del 0,41% del capital social.



El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

SALDO AL 1 DE ENERO DE 2020	76.105,00	88.956,33
ADICIONES	17.863	25.099,95
RETIROS	-27.526	-31.104,38
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	66.442	82.951,90
ADICIONES	3.459	5.090,20
RETIROS	-8.475	-9.576,75
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2021	61.426	78.465,35

14.5 Ajustes de valor

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

	EUROS
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	29.325,38
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2019	17.789,92
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	47.115,30
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2020	-112.607,93
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	-65.492,63
DIFERENCIAS 6 MESES DE 2021	248.832,42
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2021	183.339,79

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

Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 01/01/2018, fecha de primera consolidación, que es el de 1,199 dólares/euros.

- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2021, que es el de 1,1884 dólares/euro (1,2270 a 31/12/2020).

- Las partidas de la Cuenta de Resultados se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2021, que es el de 1,1884 dólares/euro (1,2270 a 31/12/2020).

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

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

Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2019, fecha de primera consolidación, que es el de 771,24 pesos chilenos/dólar y 1,1234 dólares/euros.

- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2021, que es el de 726,54 pesos chilenos/dólar y 1,1884 dólares/euro (740,39 pesos chilenos/dólar y 1,2270 dólares/euros a 31 de diciembre de 2020).



- Las partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2021, el de 726,54 pesos chilenos/dólar y 1,1884 dólares/euro (740,39 pesos chilenos/dólar y 1,2270 dólares/euro a 31 de diciembre de 2020).

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

15. MONEDA EXTRANJERA

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

30-06-2021:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	1.695.430,66	1.426.649,83
Cifra de negocios	21.269,50	17.897,59
Resultados	-30.091,31	-25.320,86

30-06-2021:

	Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	803.134.965	930.178,64
Cifra de negocios	43.671.150	50.579,26
Resultados	6.468.254	7.491,43

31/12/2020:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	1.743.962,00	1.421.206,00
Cifra de negocios	51.609,00	42.058,00
Resultados	-44.817,00	-36.523,00

31/12/2020:

	Importe en pesos chilenos	Importe en euros
Total partidas Activo	781.618.505	860.308,00
Cifra de negocios	88.033.262	96.896,00
Resultados	10.337.630	11.378,00

La Sociedad Dominante del Grupo no ha recibido ningún servicio en divisas durante el primer semestre de 2021 (durante el primer semestre del ejercicio 2020 se recibieron servicios en dólares cuyo contravalor era de 12.311,95 euros).

La Sociedad Dominante del Grupo dispone de una cuenta corriente en dólares cuyo contravalor en euros a 30 de junio de 2021 asciende a 6.345,34 euros (misma cifra que a cierre del ejercicio 2020).

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

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

16.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2021		A 31/12/2020	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	2.360,75		2.360,75	4.208,40
IRPF + SEG. SOCIAL		5.299,26		9.553,45
POR IVA	426.163,22	61.233,26	426.618,27	0,00
TOTAL	428.523,97	66.532,52	428.979,02	13.761,85



16.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2020) 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 2020 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

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

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

16.5 Bases Imponibles Negativas

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

16.6 Otra información

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

17. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.



b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

Hasta el 30 de junio de 2021 se ha generado una pérdida de 8.906,60 euros por baja de elementos del inmovilizado y en el ejercicio anterior a 30 de junio de 2020 se generó un beneficio de 56.583,02 euros por la venta del inmueble Fort Myers propiedad de la Sociedad Dependiente Property.

Ni en el presente ejercicio hasta el 30 de junio de 2021 ni a 30 de junio de 2020 se ha producido ninguna permuta.

Se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados" por importe de -1.455,23 euros (-510,39 euros a 30 de junio de 2020).

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

Conceptos (en euros)	30/06/2021	30/06/2020
SUELDOS Y SALARIOS	14.912,71	13.667,46
RETRIBUCIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN	10.800,00	12.600,00
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	4.715,09	4.336,31
TOTAL	30.427,80	30.603,77

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha sido de 1,05 (1,12 al 30 de junio de 2020). No existe personal con discapacidad reconocida.

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

La compensación 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

20. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2021 han tenido lugar los siguientes hechos posteriores:

1. El Consejo de Administración de la Sociedad ha convocado Junta General Extraordinaria de Accionistas para celebrarse en primera convocatoria con fecha 26 de octubre de 2021 (y en caso de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria el 27 de octubre de 2021) para autorizar un aumento de capital por compensación de préstamos por importe de 1.752.000 euros (ver Nota 22) más los intereses netos devengados por éstos durante el ejercicio 2021, que ascienden a 3.890,73 euros. La propuesta de ampliación de capital consiste en un aumento de 1.147.641 euros del capital social, con una prima de emisión de 0,53 euros por cada acción, por lo que el total prima de emisión a ampliar sería de 608.249,73 euros.

22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, los accionistas, miembros del Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control. El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:



ARTIC BADEK SL				
Nacionalidad	España			
NIF	B66966524			
% de participación	20,12%			
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	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-262.500,00	-104.500,00	-15.000,00	-515.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-262.500,00 (a)	-104.500,00	0,00	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	0,00	-104.501,29	-15.000,00	-515.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-647,26 (a)	-257,67	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	-257,67	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	25/11/2020	25/11/2020	01/04/2021	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021	31/07/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	557,36	0,00	0,00	0,00



INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL				
Nacionalidad	España			
NIF	B66563420			
% de participación	19,77%			
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	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-150.500,00	-104.500,00	-15.000,00	-500.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-150.500,00 (a)	-104.500,00	0,00	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	0,00	-104.500,93	-15.000,00	-500.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-463,87 (a)	-322,09	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	-322,09	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	16/11/2020	16/11/2020	01/04/2021	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021	31/07/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	319,55	0,00	0,00	0,00



INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL				
Nacionalidad	España			
NIF	B66984303			
% de participación	20,81%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			
Cuentas contables	521003			
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-262.500,00	-104.500,00	-15.000,00	-510.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-262.500,00 (a)	-104.500,00	0,00	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	0,00	-104.500,29	-15.000,00	-510.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-647,26 (a)	-264,83	0,00	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	-264,83	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	24/11/2020	24/11/2020	01/04/2021	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021	31/07/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	557,36	0,00	0,00	0,00



INMOB. E INV. CURAMAVIDA, S.L.			
Nacionalidad	España		
NIF	B66999491		
% de participación	22,43%		
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	-262.500,00	-104.500,00	-15.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-262.500,00 (a)	-104.500,00	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	0,00	-104.500,43	-15.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-629,28 (a)	-250,51	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	-250,51	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	26/11/2020	26/11/2020	01/04/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	557,36	0,00	0,00



JAZMIN ODETTE AKEL VALECH		
Nacionalidad	Chilena	
% de participación	no superior al 10%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	
Cuentas contables	521006	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-26.000,00	-22.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-26.000,00 (a)	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	-6,07	-22.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-67,67 (a)	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	0,00%
Fecha del contrato	23/11/2020	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	55,21	0,00

JORGE RICARDO CROXATTO BARRON		
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	521007	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-11.000,00	-30.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-11.000,00 (a)	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	-3,02	-30.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-28,63 (a)	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	23/11/2020	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	23,36	0,00



IVAN ALEJANDRO MOREIRA BARROS		
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	521008	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-20.000,00	-30.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-20.000,00 (a)	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	-4,86	-30.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-50,68 (a)	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	24/11/2020	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	42,47	0,00

VIOLETA SUAD 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	521009	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-55.000,00	-40.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	-55.000,00 (a)	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	-10,68	-40.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	-143,15 (a)	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00	0,00
Tipo de interés anual	2,50%	2,50%
Fecha del contrato	23/11/2020	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/01/2021	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	116,78	0,00



YAMILE JANET PALOMINO HERRERA	
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	521010
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP
Nominal del préstamo	-45.000,00
Saldo pendiente a 31/12/2020	0,00
Saldo pendiente a 30/06/2021	-45.000,00
Saldo pendiente de intereses a 31/12/2020	0,00
Saldo pendiente de intereses a 30/06/21	0,00
Tipo de interés anual	2,50%
Fecha del contrato	28/06/2021
Fecha de Vencimiento máxima	31/07/2021
Resultado de la operación PyG	0,00

SOCIOS, ADMINISTRADORES Y SOC. PARTICIP.	
Cuentas contables	55X
Descripción de la operación	socios y adm.
Nominal del préstamo	14.070,51
Saldo pendiente a 31/12/2020	14.070,51
Saldo pendiente a 30/06/2021	14.070,51
Tipo de interés anual	-
Fecha del contrato	-
Fecha de Vencimiento	



El total de préstamos con partes vinculadas (incluidos intereses devengados no pagados) que figuraban en el pasivo a corto plazo a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 1.471.772,90 euros.

De estos préstamos, todos aquellos con fecha de vencimiento límite 31 de enero de 2021 (indicados en los cuadros anteriores con (a)), que ascienden a 1.052.677,80 euros (1.050.000 euros de principal más 2.677,80 euros devengados a fecha de cierre del ejercicio 2020 pendientes de pago), han sido capitalizados en la operación de aumento de capital. Además de los intereses devengados netos de retenciones fiscales pendientes de pago del ejercicio 2021 que ascienden a 1.291,62 euros a 31 de enero de 2021.

La cifra total capitalizada asciende a 1.053.969,42 euros que se detallada en la Nota 14.

Los préstamos recibidos de partes vinculadas durante el ejercicio 2021, para la adquisición del inmueble de Rianxo, con vencimiento límite el 31 de julio de 2021, que ascienden a 1.752.000 euros más intereses, serán capitalizados en acuerdo de Junta General Extraordinaria según hecho posterior descrito en la Nota 21.

Se ha devengado gastos financieros con partes vinculadas por importe de 2.229,45 euros a 30 de junio de 2021 (452,70 euros a 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2021 quedan pendientes de cobro las cuentas corrientes con socios y administradores por importe de 14.070,51 euros dentro del activo corriente del balance intermedio resumido consolidado (mismo importe pendiente a 31 de diciembre de 2020).

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;
- 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 han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

La retribución por asistencia a consejos es de 600 € por consejero, con un máximo de 30.000 € de gasto para la Sociedad Dominante. Durante el primer semestre del ejercicio 2021 la Sociedad Dominante ha pagado 10.800 euros por asistencia a consejos de administración (12.600 euros en el mismo periodo del ejercicio anterior). Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

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

Durante el ejercicio 2021, hasta 30 de junio, la entidad GÉNESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 26.334 euros por sus servicios profesionales, de la Sociedad Dominante (24.761,35 euros para el mismo periodo del ejercicio anterior).

Durante el primer semestre del año 2021 se ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 15.237,54 euros a partes vinculadas (16.236,81 euros en el mismo período del ejercicio anterior).



23. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 30/06/2021	EJERCICIO 30/06/2020
Alquiler de bienes inmuebles	682	656.323,64	543.937,46
Total actividades		656.323,64	543.937,46

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 30/06/2021	EJERCICIO 30/06/2020
Mercado Nacional	587.846,79	471.675,31
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo (EEUU)	68.476,85	72.262,15
TOTAL	656.323,64	543.937,46

24. OTRA INFORMACIÓN

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

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

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021 ascienden a 6.400 euros (6.280 euros para el mismo periodo del ejercicio 2020).

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de auditoria de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2020 ascendieron a 7.760 euros (9.600 euros en el ejercicio 2019), para la auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2020 a 2.720 euros (3.300 euros en el ejercicio 2019).

Los honorarios por otros trabajos de auditoria realizados durante el ejercicio 2021 de verificación y otros ascendieron a 2.600 euros (6.280 euros en el ejercicio 2020).

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



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

Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

Año de adquisición	Detalle de los bienes adquiridos	Entidad Transmitedora		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

Dado que los presentes estados financieros intermedios consolidados son interinos, no se incluye el cálculo de las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 30 de junio de 2021.

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, 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% 	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas



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>Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos</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>El Grupo 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 e) y d) anteriores</p>	<p>N/A</p>

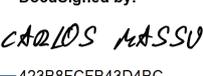


f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Vía 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015
		Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016
		Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017
		Barcelona – Padilla 334	24/01/2017
		Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018
		Barcelona Doctor Trueta, 183 4 Parkings	05/06/2019
		Edificio en Eibar	27/11/2020
		Edificio en Rianxo	30/06/2021
		Inmueble en USA – PROPERTY	Año 2018 por compra Sociedad
Inmuebles en Chiles – RENTAS SUD.	Año 2019 por compra Sociedad		
(*) El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017			
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Ver Nota 1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados	

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



En Barcelona, a 26 de octubre de 2021, quedan formulados los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021, que se componen de 58 páginas, firmando el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante:

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

ANEXO II Informe del Consejo de Administración de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

Dofia Elena Escalza Junquera, Secretaria del Consejo de Administración de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

CERTIFICA:

Que el día 7 de septiembre de 2021 se ha celebrado en Barcelona, sesión del consejo de administración de la compañía en el cual asistieron todos los miembros y se aprobó por unanimidad, el informe sobre ampliación de capital en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 301.2 de la ley de sociedades de capital, que se transcribe a continuación:

“INFORME EMITIDO POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., EN CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO EN EL ARTÍCULO 301.2 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Como consecuencia de la intención de aumentar el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), mediante la creación de nuevas acciones y dado que el contravalor de dicho aumento consistirá en una compensación de créditos, los miembros de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, han elaborado el presente Informe en el que se describe con detalle la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento haciéndose constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Asimismo, se hace constar que de conformidad a lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho de preferente suscripción de acciones al tratarse de una ampliación de capital a cargo de aportaciones no dinerarias.

I. Naturaleza y características de los créditos a compensar e identificación de las sociedades aportantes.

Con fechas 1 de abril de 2021 y 28 de junio de 2021 nueve accionistas de la Sociedad que se indican a continuación, concedieron respectivamente a la Sociedad, préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Rianxo (Galicia). De conformidad con la estipulación Tercera de dichos préstamos, el plazo de reintegro de los mismos se producía el 31 de julio de 2021, pudiendo las partes acordar la capitalización de los mismos, así como los intereses devengados a 31 de julio de 2021 y su aportación a un aumento de capital.

Dicho lo anterior, la Sociedad y los accionistas prestamistas han convenido que los préstamos suscritos con la Sociedad e intereses devengados hasta el 31 de julio de 2021, sean capitalizados y aportados en un aumento de capital.

A continuación, se detalla la identidad de las sociedades aportantes, así como el importe de los referidos préstamos y los intereses a capitalizar:

- 1) ARTIC BADECK, S.L., sociedad española con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^ª-2^ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500289, con NIF B-66966524.
- 2) INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L., sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^ª-2^ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075, con NIF B-66984303.
- 3) INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE S.L., sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^ª-2^ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-472.222, con NIF B-66563420.
- 4) INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L. sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^ª-2^ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B502897, con NIF B-66999491.
- 5) D. IVAN ALEJANDRO MOREIRA BARROS, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras n^º 456, Las Condes, provisto de Numero de Identidad Chileno 6.364.944-9.
- 6) D. JORGE RICARDO CROXATTO BARRON, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras n^º 456, Las Condes, provisto de Numero de Identidad Chileno 5.717.944-9.
- 7) D^ª VIOLETA SUAD AKEL VALECH, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras n^º 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chile n^º 6.400.386-0.
- 8) D^ª JAZMIN ODETTE AKEL VALECH, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras n^º 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chileno 6.371.683-9.

- 9) YAMILE PALOMINO HERRERA, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras n° 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chileno 9.976.786-3.

ACCIONISTA	Importe	fecha contrato	vencimiento	Tasa	interés neto	Capital	Valor a capitalizar
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	€ 12.000			2,5	82	€ 12.000	
	€ 3.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	20	€ 3.000	
	€ 430.000			2,5	871	€ 430.000	
	€ 70.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	130	€ 70.000	
	€ 515.000				1.103	€ 515.000	€ 516.103
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPANA 2017, SL	€ 15.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	104	€ 15.000	
	€ 400.000			2,5	855	€ 400.000	
	€ 110.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	223	€ 110.000	
	€ 525.000				1.182	€ 525.000	€ 526.182
ARTIC BADECK, SL	€ 12.000			2,5	83	€ 12.000	
	€ 3.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	21	€ 3.000	
	€ 515.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	1.043	€ 515.000	
	€ 530.000				1.147	€ 530.000	€ 531.147
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	€ 15.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	102	€ 15.000	€ 15.102
IVAN MOREIRA	€ 30.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	67	€ 30.000	€ 30.067
JAZMIN AKEL	€ 22.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	48	€ 22.000	€ 22.048
VIOLETA AKEL	€ 40.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	87	€ 40.000	€ 40.087
YAMILE PALOMINO	€ 45.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	98	€ 45.000	€ 45.098
JORGE CROXATTO	€ 30.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	66	€ 30.000	€ 30.066
TOTALES :	€ 1.752.000				3.900	€ 1.752.000	€ 1.755.900

En relación con lo anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que los referidos derechos de crédito, por los mencionados importes, son líquidos, vencidos y

exigibles en su totalidad a esta fecha y que, verificada la contabilidad social, los datos relativos a dichos derechos de crédito concuerdan con la misma.

II. Cuantía del aumento y número de acciones que hayan de crearse.

Como consecuencia de la propuesta de compensación de los créditos anteriormente mencionados, el capital social aumentará en la cantidad de un millón ciento cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y un (1.147.641.-) EUROS mediante la creación de 1.147.641 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una.

La emisión se realizará por el valor de cotización en el MBE Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53.-€ cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53.-euros por cada acción.

Dichas acciones serán suscritas por nueve accionistas en la forma en la que se detalla en el siguiente cuadro:

	Nº acciones	PRIMA	TOTAL DESEMBOLSO
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	337.322	178.780,66	516.102,66
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPANA 2017, SL	343.909	182.271,77	526.180,77
ARTIC BADECK, SL	347.154	183.991,62	531.145,62
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	9.870	5.231,10	15.101,10
IVAN MOREIRA	19.651	10.415,03	30.066,03
JAZMIN AKEL VALECH	14.410	7.637,30	22.047,30
VIOLETA AKEL VALECH	26.200	13.886,00	40.086,00
YAMILE PALOMINO	29.475	15.621,75	45.096,75
JORGE CROXATTO	19.650	10.414,50	30.064,50
TOTALES :	1.147.641	608.249,73	€ 1.755.890,73

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que dada la naturaleza de la ampliación y la identidad de los aportantes no es necesario adoptar garantía alguna para la efectividad del aumento propuesto.

III.- Modificación estatutaria.

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se procederá a modificar el artículo 6º de los estatutos sociales con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.-El capital social se fija en la suma de DIECISEIS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (16.107.353.-€), representado por 16.107.353 acciones nominativas iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 16.107.353, ambas inclusive, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Sobre la base de todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad emite, a los efectos legales oportunos, el presente informe.”

Y para que así conste, firmo la presente certificación en Barcelona a 7 de septiembre de 2021, con el Vº Bº del Sr. Presidente.

VºBº DEL PRESIDENTE

DocuSigned by:

4D37CE75FDCE4F0...
D. Luis Alberto Akel Valech

LA SECRETARIA NO CONSEJERA

DocuSigned by:
ELENA ESCALZA
41A59BA9CE254B2...
Dña. Elena Escalza Junquera

ANEXO III Informe de Auren Auditores SP, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias

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

**Informe Especial sobre aumento de capital
por compensación de créditos**

Barcelona, septiembre de 2021



INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de
INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

Per encargo del Consejo de Administración

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN (1.147.641.-) EUROS, con una prima de emisión de 0,53.-euros por cada acción (prima de emisión total de 608.249,73 €), por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 7 de septiembre de 2021, según la certificación elaborada por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración el 7 de septiembre de 2021, que se presenta en el documento adjunto.

Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por cien, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Secretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el ICJCE N° 1138

38548481K
MIGUEL ANGEL
CATALAN (R:
B87352357)

38548481K MIGUEL ANGEL
CATALAN (R: B87352357)
2021.09.22 12:02:40 +02'00'

Este es un informe
sobre trabajos
distintos al de
auditoría de cuentas y
se corresponde con el
sello distintivo nº
20/21/12112 emitido
por el Col·legi de
Censors Jurats de
Comptes de Catalunya

Miguel Ángel Catalán Blasco
22 de septiembre de 2021

Member of



Dofia Elena Escalza Junquera, Secretaria del Consejo de Administración de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

CERTIFICA:

Que el día 7 de septiembre de 2021 se ha celebrado en Barcelona, sesión del consejo de administración de la compañía en el cual asistieron todos los miembros y se aprobó por unanimidad, el informe sobre ampliación de capital en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 301.2 de la ley de sociedades de capital, que se transcribe a continuación:

“INFORME EMITIDO POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., EN CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO EN EL ARTÍCULO 301.2 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Como consecuencia de la intención de aumentar el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), mediante la creación de nuevas acciones y dado que el contravalor de dicho aumento consistirá en una compensación de créditos, los miembros de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, han elaborado el presente Informe en el que se describe con detalle la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento haciéndose constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Asimismo, se hace constar que de conformidad a lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho de preferente suscripción de acciones al tratarse de una ampliación de capital a cargo de aportaciones no dinerarias.

I. Naturaleza y características de los créditos a compensar e identificación de las sociedades aportantes.

Con fechas 1 de abril de 2021 y 28 de junio de 2021 nueve accionistas de la Sociedad que se indican a continuación, concedieron respectivamente a la Sociedad, préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Rianxo (Galicia). De conformidad con la estipulación Tercera de dichos préstamos, el plazo de reintegro de los mismos se producía el 31 de julio de 2021, pudiendo las partes acordar la capitalización de los mismos, así como los intereses devengados a 31 de julio de 2021 y su aportación a un aumento de capital.

Dicho lo anterior, la Sociedad y los accionistas prestamistas han convenido que los préstamos suscritos con la Sociedad e intereses devengados hasta el 31 de julio de 2021, sean capitalizados y aportados en un aumento de capital.

A continuación, se detalla la identidad de las sociedades aportantes, así como el importe de los referidos préstamos y los intereses a capitalizar:

- 1) ARTIC BADECK, S.L., sociedad española con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500289, con NIF B-66966524.
- 2) INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L., sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075, con NIF B-66984303.
- 3) INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE S.L., sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-472.222, con NIF B-66563420.
- 4) INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L. sociedad española, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B502897, con NIF B-66999491.
- 5) D. IVAN ALEJANDRO MOREIRA BARROS, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras nº 456, Las Condes, provisto de Numero de Identidad Chileno 6.364.944-9.
- 6) D. JORGE RICARDO CROXATTO BARRON, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras nº 456, Las Condes, provisto de Numero de Identidad Chileno 5.717.944-9.
- 7) Dª VIOLETA SUAD AKEL VALECH, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras nº 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chile nº 6.400.386-0.
- 8) Dª JAZMIN ODETTE AKEL VALECH, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras nº 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chileno 6.371.683-9.

- 9) YAMILE PALOMINO HERRERA, mayor de edad, de nacionalidad chilena, con domicilio en Santiago de Chile, calle las Tranqueras nº 456, Las Condes, provista de Numero de Identidad Chileno 9.976.786-3.

ACCIONISTA	Importe	fecha contrato	vencimiento	Tasa	Interés neto	Capital	Valor a capitalizar
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	€ 12.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	82	€ 12.000	
	€ 3.000			2,5	20	€ 3.000	
	€ 430.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	871	€ 430.000	
	€ 70.000			2,5	130	€ 70.000	
	€ 515.000				1.103	€ 515.000	€ 516.103
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPANA 2017, SL	€ 15.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	104	€ 15.000	
	€ 400.000			2,5	855	€ 400.000	
	€ 110.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	223	€ 110.000	
	€ 525.000					1.182	€ 525.000
ARTIC BADECK, SL	€ 12.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	83	€ 12.000	
	€ 3.000			2,5	21	€ 3.000	
	€ 515.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	1.043	€ 515.000	
	€ 530.000					1.147	€ 530.000
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	€ 15.000	01/04/2021	31/07/2021	2,5	102	€ 15.000	€ 15.102
IVAN MOREIRA	€ 30.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	67	€ 30.000	€ 30.067
JAZMIN AKEL	€ 22.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	48	€ 22.000	€ 22.048
VIOLETA AKEL	€ 40.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	87	€ 40.000	€ 40.087
YAMILE PALOMINO	€ 45.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	98	€ 45.000	€ 45.098
JORGE CROXATTO	€ 30.000	28/06/2021	31/07/2021	2,5	66	€ 30.000	€ 30.066
TOTALES :	€ 1.752.000				3.900	€ 1.752.000	€ 1.755.900

En relación con lo anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que los referidos derechos de crédito, por los mencionados importes, son líquidos, vencidos y

exigibles en su totalidad a esta fecha y que, verificada la contabilidad social, los datos relativos a dichos derechos de crédito concuerdan con la misma.

II. Cuantía del aumento y número de acciones que hayan de crearse.

Como consecuencia de la propuesta de compensación de los créditos anteriormente mencionados, el capital social aumentará en la cantidad de un millón ciento cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y un (1.147.641.-) EUROS mediante la creación de 1.147.641 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una.

La emisión se realizará por el valor de cotización en el MBE Growth a fecha 31 de agosto de 2021, de 1,53.-€ cada acción, es decir, con una prima de emisión de 0,53.-euros por cada acción.

Dichas acciones serán suscritas por nueve accionistas en la forma en la que se detalla en el siguiente cuadro:

	Nº acciones	PRIMA	TOTAL DESEMBOLSO
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L	337.322	178.780,66	516.102,66
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPANA 2017, SL	343.909	182.271,77	526.180,77
ARTIC BADECK, SL	347.154	183.991,62	531.145,62
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA S.L.	9.870	5.231,10	15.101,10
IVAN MOREIRA	19.651	10.415,03	30.066,03
JAZMIN AKEL VALECH	14.410	7.637,30	22.047,30
VIOLETA AKEL VALECH	26.200	13.886,00	40.086,00
YAMILE PALOMINO	29.475	15.621,75	45.096,75
JORGE CROXATTO	19.650	10.414,50	30.064,50
TOTALES :	1.147.641	608.249,73	€ 1.755.890,73

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que dada la naturaleza de la ampliación y la identidad de los aportantes no es necesario adoptar garantía alguna para la efectividad del aumento propuesto.

III.- Modificación estatutaria.

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se procederá a modificar el artículo 6º de los estatutos sociales con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.-El capital social se fija en la suma de DIECISEIS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (16.107.353.-€), representado por 16.107.353 acciones nominativas iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 16.107.353, ambas inclusive, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Sobre la base de todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad emite, a los efectos legales oportunos, el presente informe.”

Y para que así conste, firmo la presente certificación en Barcelona a 7 de septiembre de 2021, con el Vº Bº del Sr. Presidente.

VºBº DEL PRESIDENTE

DocuSigned by:

4D37CE75FDCE4F0...
D. Luis Alberto Akel Valech

LA SECRETARIA NO CONSEJERA

DocuSigned by:
ELENA ESCALZA
41A59BA9CE254B2...
Dña. Elena Escalza Junquera