



OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 10 de abril de 2023

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

1. Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
2. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, junto con el correspondiente Informe de gestión, que fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 23 de marzo de 2023.
3. Informe de estructura organizativa y sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, aprobado por el Consejo de Administración de fecha 23 de marzo de 2023.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas. Atentamente,

D. Juan Merino de Cabo

Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 25.068 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 6 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/05161
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506
)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o
=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.
gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 30.03.2023

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21268)

30 de marzo de 2023

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022
- Memoria correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022
- Informe de gestión correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

Activo	NOTAS	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.805.652,76	19.372.480,02
II. Inmovilizado material	5	2.667.566,19	4.840,00
Inmovilizado en curso y anticipos		2.667.566,19	4.840,00
III. Inversiones inmobiliarias	6	25.068.459,75	19.301.014,02
Terrenos		14.551.694,62	10.914.815,07
Construcciones		10.516.765,13	8.386.198,95
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	69.626,82	66.626,00
Otros activos financieros		69.626,82	66.626,00
B) ACTIVO CORRIENTE		8.170.464,53	2.047.576,82
I. Existencias		15.494,82	7.752,02
Anticipo a proveedores		15.494,82	7.752,02
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	68.326,51	181.271,51
Clientes ventas y prestación de servicios		67.430,23	180.833,28
Otros créditos con las Administraciones Públicas		896,28	438,23
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	69.687,79	69.687,79
Créditos a empresas		8.187,79	8.187,79
Otros activos financieros		61.500,00	61.500,00
V. Periodificaciones a corto plazo	14	88.973,17	43.968,82
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	7.927.982,24	1.744.896,68
Tesorería		7.927.982,24	1.744.896,68
TOTAL ACTIVO		35.976.117,29	21.420.056,84

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Euros)

Pasivo	NOTAS	2022	2021
A) PATRIMONIO NETO	9	28.677.075,12	12.574.009,25
A-1) Fondos propios		28.677.075,12	12.574.009,25
I. Capital		16.737.806,63	8.015.694,90
Capital escriturado		16.737.806,63	8.015.694,90
II. Prima de emisión		13.126.429,17	5.316.865,90
III. Reservas		(152.747,24)	(58.078,94)
Otras reservas		(152.747,24)	(58.078,94)
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		(69.203,07)	(38.478,92)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(812.205,14)	(812.205,14)
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	60.036,00
VII. Resultado del ejercicio		(213.041,23)	90.175,45
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.782.836,14	6.344.289,42
II. Deudas a largo plazo	10	6.782.836,14	6.344.289,42
Deudas con entidades de crédito		6.705.688,11	6.265.827,48
Otros pasivos financieros		77.148,03	78.461,94
C) PASIVO CORRIENTE		516.206,03	2.501.758,17
III. Provisiones a corto plazo		5.842,31	0,00
Provisiones a corto plazo		5.842,31	0,00
III. Deudas a corto plazo	10	117.948,61	2.400.207,29
Deudas con entidades de crédito		114.689,49	397.862,56
Otros pasivos financieros		3.259,12	2.002.344,73
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	392.415,11	95.675,88
Proveedores		321.409,01	52.234,96
Acreedores varios		0,00	35.912,65
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.433,19	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	69.572,91	7.528,27
V. Periodificaciones a corto plazo	14	0	5.875,00
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.976.117,29	21.420.056,84

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio 2022

(Expresado en Euros)

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2022	2021
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	1.237.670,16	1.162.993,11
Ventas		1.237.670,16	1.162.993,11
4. Aprovisionamientos		(2.802,36)	(1.583,89)
Trabajos realizados por otras empresas		(2.802,36)	(1.583,89)
6. Gastos de personal	13	(36.477,38)	(25.581,97)
Sueldos, salarios y asimilados		(27.813,55)	(21.230,69)
Cargas sociales		(8.663,83)	(4.351,28)
7. Otros gastos de explotación		(1.132.884,50)	(694.364,09)
Servicios exteriores	13	(988.224,70)	(636.897,50)
Tributos		(77.529,56)	(38.538,76)
Ajuste positivo en imposición indirecta		(15.078,14)	0,00
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(52.052,10)	(18.927,83)
8. Amortización de inmovilizado	13	(284.925,88)	(229.838,30)
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmo.		269.282,62	52.844,10
12. Otros resultados		11.327,31	3.251,89
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		61.189,97	267.720,85
13. Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De empresas del grupo y asociadas			
Por deudas con terceros			
14. Gastos financieros	13	(274.231,20)	(177.545,40)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas			(4.582,70)
Por deudas con terceros		(274.231,20)	(172.962,70)
B) RESULTADO FINANCIERO		(274.231,20)	(177.545,40)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(213.041,23)	90.175,45
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(213.041,23)	90.175,45



ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	5.500.915,88	3.303.517,42	(40.530,04)	(470.173,08)	(80.152,59)	60.036,00	(342.032,06)	7.931.581,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos							90.175,45	90.175,45
II. Operaciones con socios o propietarios	2.514.779,02	2.013.348,48	(17.548,90)		41.673,67			4.552.252,27
1. Aumentos de capital	2.514.779,02							2.514.779,02
3. Otras operaciones con socios o propietarios		2.013.348,48	(17.548,90)		41.673,67			2.037.473,25
III. Otras variaciones del patrimonio neto				(342.032,06)			342.032,06	0,00
2. Otras variaciones				(342.032,06)			342.032,06	0,00
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	8.015.694,90	5.316.865,90	(58.078,94)	(812.205,14)	(38.478,92)	60.036,00	90.175,45	12.574.009,25
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	8.015.694,90	5.316.865,90	(58.078,94)	(812.205,14)	(38.478,92)	60.036,00	90.175,45	12.574.009,25
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(213.041,23)	(213.041,23)
II. Operaciones con socios o propietarios	8.722.111,73	7.809.563,27	(94.668,30)		(30.724,15)			16.325.548,54
1. Aumentos de capital	8.722.111,73							8.722.111,73
3. Otras operaciones con socios o propietarios		7.809.563,27	(94.668,30)		(30.724,15)			7.603.436,81
III. Otras variaciones del patrimonio neto							(9.441,44)	(9.441,44)
2. Otras variaciones							(9.441,44)	(9.441,44)
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	16.737.806,63	13.126.429,17	(152.747,24)	(812.205,14)	(69.203,07)	60.036,00	(213.041,23)	28.677.075,12

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

A) Estado de ingresos y gastos

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	NOTA	Importe 2022	Importe 2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(213.041,23)	90.175,45
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(213.041,23)	90.175,45

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA
Estado de Flujos de Efectivo 31 diciembre 2022
 (Expresados en Euros)

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	- 213.041,23	90.175,45
2. Ajustes del resultado	13	5.869.082,29	229.838,30
a) Amortización del inmovilizado (+)		234.410,11	229.838,30
b) Variación de provisiones		5.842,31	-
c) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+)		5.628.829,87	-
3. Cambios en el capital corriente		259.990,99	- 173.924,32
a) Existencias (+/-)		- 7.742,80	47.613,25
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		28.956,89	- 67.889,80
c) Inversiones financieras (+/-)		-	-
d) Otros activos corrientes (+/-)		- 45.004,35	- 11.974,93
e) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		289.656,25	- 136.517,18
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		- 5.875,00	- 5.155,66
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		166.407,69	-
b) Pagos de intereses (-)		166.407,69	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		6.082.439,74	146.089,43
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		- 14.293.411,90	- 4.789.398,81
a) Inmovilizado material	5	- 6.861.503,74	2.294.250,09
b) Inversiones inmobiliarias	6	- 7.431.908,16	- 7.051.854,54
c) Otros activos financieros		-	- 31.794,36
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		- 14.293.411,90	- 4.789.398,81
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	4.551.907,57
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	4.551.907,57
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		- 2.008.709,45	1.418.404,64
a) Emisión			- 534.946,58
1. Deudas con entidades de crédito (+)	10		- 555.198,02
2. Otras deudas (+)			20.251,44
b) Devolución y amortización de			1.953.351,22
1. Deudas con entidades de crédito (-)	10	-2.008.709,45	- 1.029,68
2. Otras deudas (-)			1.954.380,90
11. Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	9	16.402.767,17	
a) Dividendos (-)			
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		- 128.907,83	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).		16.531.675,00	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		14.394.057,72	5.970.312,21

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		6.183.085,56	1.327.002,83
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.744.896,68	417.893,85
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.927.982,24	1.744.896,68

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado material
2. Inversiones inmobiliarias
3. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
4. Arrendamientos
5. Activos financieros
6. Pasivos financieros
7. Coberturas contables
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
9. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
10. Impuesto sobre beneficios
11. Ingresos, gastos y periodificaciones
12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
13. Transacciones entre partes vinculadas
14. Provisiones y contingencias

05 – INMOVILIZADO MATERIAL

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

09 - PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

10 - PASIVOS FINANCIEROS

11- SITUACIÓN FISCAL

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU
CONDICIÓN DE SOCIMI

13 – INGRESOS Y GASTOS

14 – PERIODIFICACIONES

15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

17 – OTRA INFORMACIÓN

18 – HECHOS POSTERIORES

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

01 – ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Castello número 128, 4º Derecha de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades 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 principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- 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.

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Málaga, Madrid y Getafe, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En base a los avances hasta la fecha de los presentes estados financieros y concluidos los dos años de periodo transitorio marcados por Ley, la sociedad ha cumplido con la consecución de los requisitos establecidos en la misma.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

2.- 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 esta Ley.

3.- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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:

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad 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 la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad 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.

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 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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.

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

3. Principio de empresa en funcionamiento:

A 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra asciende a 7.654.258,50 euros (454.181,35 euros negativos a 31 de diciembre de 2021). La sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas de forma previa y con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18).

Por tanto, la empresa tiene garantizadas sus necesidades de liquidez en el corto plazo, por lo que los Administradores estiman que puede continuar con sus actividades, así como, cumplir sus obligaciones en el corto plazo y atender por tanto al principio de empresa en funcionamiento.

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período. Sin embargo, dada la

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: la valoración 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, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo, considerando las condiciones actuales de mercado (Nota 6).

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben 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. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del período mínimo de tenencia de los Activos Aptos

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 esta 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 de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

5. Comparación de la información:

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

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 01/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad se aplican a los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, siendo su impacto no significativo en las presentes cuentas anuales.

6. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2022, y la propuesta de distribución del mismo formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	2022
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(213.041,23)
TOTAL A REPARTIR	(213.041,23)
Resultados de ejercicios anteriores	(213.041,23)
TOTAL APLICADO	(213.041,23)

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

a. Inmovilizado material

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

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

En el coste de aquellos activos adquiridos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre contable la sociedad revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de inmovilizado para, si procede, ajustar de forma prospectiva.

b. Inversiones inmobiliarias

- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendadas a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

- Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, 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 aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las amortizaciones, que se llevan a cabo desde el momento en que los bienes están disponibles para su puesta en funcionamiento, 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 afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

c. Deterioro de valor de activos no financieros:

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. 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. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

El deterioro de clientes de dudoso cobro se ha calculado en el ejercicio según los criterios tomados por los abogados, en base al porcentaje de imposibilidad en el cobro de las cuantías adeudadas, teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada caso concreto analizado y su riesgo de insolvencia así como la dificultad de recuperación de las cuantías pendientes hasta el momento de la demanda al inquilino más las generadas posteriormente hasta la salida del inquilino de la vivienda.

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

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

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
- El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
 - El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

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

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

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

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago “bullet” de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda (“intercambio de deuda”).
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento (“modificación de deuda”).

En estos casos de “intercambio de deuda” o de “modificación de deuda” con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- El valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- El nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- Los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- También se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- El pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- Las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

- Se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

7. Coberturas contables:

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

9. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

10. Impuesto sobre beneficios

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

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

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2022 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. 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.

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

no corrientes.

11. Ingresos, gastos y periodificaciones

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2022, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

13. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales abreviadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales abreviadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

14. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

05.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado material es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	2022	2021
SALDO INICIAL BRUTO	4.840,00	2.299.090,09
(+) Entradas	7.431.908,16	4.840,00
(-) Salidas		(10.217,00)
(+/-) Traspasos (Nota 6)	(4.769.181,97)	(2.288.873,09)
SALDO FINAL BRUTO	2.667.566,19	4.840,00

En el ejercicio 2022 se han llevado a cabo operaciones calificadas contablemente como inmovilizado material en curso para dos edificios adquiridos en el ejercicio: Molino Viento 29 (Madrid) y San Marcelo 23 (Madrid).

- El valor de adquisición de Molino Viento, así como todos los gastos previos a la misma y necesarios para la operación se han calificado como inmovilizado en curso hasta su reclasificación a inversión inmobiliaria en mayo de 2022 con la compra del edificio y entrada en condiciones de funcionamiento (importes incluidos en la partida de traspasos).
- En el caso de San Marcelo, y por encontrarse al cierre del ejercicio en proceso de rehabilitación integral, se mantienen como inmovilizado en curso el importe de su compra el 1 de junio de 2022 mediante escritura pública con número de protocolo mil ciento cincuenta y nueve ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla que ascendió a 2.189.635,36 euros, operaciones previas a la misma y destinadas a ella y todos los posteriores relativos a su puesta en condiciones de funcionamiento.

Además de lo descrito, se incluyen en la partida algunos importes fruto de operaciones para la adquisición de futuros nuevos inmuebles a incorporar a la cartera de la sociedad.

El importe de la partida a 31 de diciembre de 2022 asciende 2.667.566,19 euros (4.840 euros al cierre del ejercicio 2021).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2021 y 2022 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (2021)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2022)
Coste					
Terreno	10.914.815,07	-	(428.658,42)	4.065.537,97	14.551.694,62
Construcciones	8.741.267,62	2.083.270,57	(429.020,69)	703.644,00	11.099.161,50
Mobiliario	170.665,07	7.082,41	-	-	177.747,48
	19.826.747,75	2.090.352,98	(857.679,11)	4.769.181,97	25.828.603,59
Amort. acumulada Constr y Mob	(525.733,73)	(285.197,52)	50.787,41		(760.143,84)
	(525.733,73)	(285.197,52)	50.787,41	-	(760.143,84)
Valor Neto contable	19.301.014,02	1.805.155,46	(806.891,70)	4.769.181,97	25.068.459,75

(euros)	Saldo Final (2020)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2021)
Coste					
Terreno	6.615.107,20	1.504.461,57	(204.469,17)	-	7.915.279,60
Construcciones	5.989.120,95	5.865.759,05	(141.122,58)	-	11.713.757,42
Mobiliario	170.665,07	27.045,66			197.710,73
	12.774.893,22	7.397.446,28	(345.591,75)	-	19.826.747,75
Amort Acumulada Constr y Mob	(309.199,24)	(229.970,34)	13.490,62	-	(525.733,73)
	(309.199,24)	(230.025,11)	13.490,62	-	(525.733,73)
Valor Neto contable	12.465.693,98	4.878.548,09	(332.101,13)	2.288.873,09	19.301.014,02

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Durante el ejercicio 2022 las altas y traspasos se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios, así como con la activación de nuevos edificios, bien por reclasificación desde las cuentas de inmovilizado en curso, bien por nuevas adquisiciones.

Como nuevo edificio incorporado a balance como inversión inmobiliaria, el Proyecto Molino Viento, adquirido mediante escritura pública de 9 de mayo de 2022 con número de protocolo mil ciento cincuenta y nueve ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 3.700.000 euros.

Las bajas en el ejercicio 2022 se corresponden con la venta de los siguientes inmuebles:

- C/ López Grass 29, 5º C: venta mediante escritura pública de 27 de enero de 2022 con número de protocolo trescientos dos ante el notario Juan Pérez Hereza. El precio global de la compraventa ascendió a 125.000 euros.
- C/ Sierra Carbonera 43, 4º Dcha: venta mediante escritura pública de 4 de marzo de 2022 con número de protocolo seiscientos noventa y siete ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 126.000 euros.
- C/ Zaldivar 2, 2º derecha: venta mediante escritura pública de 15 de marzo de 2022 con número de protocolo mil seiscientos veinticinco ante el notario Gregorio Javier Sierra Martínez. El precio global de la compraventa ascendió a 113.000 euros.
- C/ Venancio Martín 27,5º B: venta mediante escritura pública de 17 de mayo de 2022 con número de protocolo mil quinientos noventa y dos ante el notario Juan Pérez Hereza. El precio global de la compraventa ascendió a 125.000 euros.
- C/ Enrique Velasco 18, 2º 1: venta mediante escritura pública de 31 de mayo de 2022 con número de protocolo mil ciento treinta y dos ante el notario Ignacio García-Noblejas Santa Olalla. El precio global de la compraventa ascendió a 126.500 euros.
- C/ López Grass 31, 5º C: venta mediante escritura pública de 6 de junio de 2022 con número de protocolo dos mil doscientos veintisiete ante el notario Ignacio García-Noblejas Santa Olalla. El precio global de la compraventa ascendió a 126.500 euros.
- C/ Antonio Folgueras 5, 2º derecha: venta mediante escritura pública de 24 de junio de 2022 con número de protocolo mil seiscientos treinta y tres ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 109.000 euros.
- C/ Yecla 7, 4º 3: venta mediante escritura pública de 6 de julio de 2022 con número de protocolo mil ochocientos ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 123.000 euros.
- C/ Almonacid 19, 4ºC: venta mediante escritura pública de 16 de septiembre de 2022 con número de protocolo siete mil novecientos siete ante el notario Antonio Luis reina Gutiérrez. El precio global de la compraventa ascendió a 120.000 euros.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El desglose de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 es el siguiente:

euros	Saldo coste inversiones inmobiliarias a 31.12.2021	Adquisiciones /transmisiones inmuebles 2022 (precio adq)	Gastos hasta puesta a disposición y activables 2022	Saldos coste inversiones inmobiliarias a 31.12.2022
Dolores Cerezo 2	1.129.769,27		114.916,27	1.244.685,54
Dolores Cerezo 4	1.217.617,92		30.683,60	1.248.301,52
Carceleras 3	494.401,96		67.522,00	561.923,96
Carceleras 5	456.519,71		27.342,64	483.862,35
Carceleras 7	554.623,11		36.100,86	590.723,97
Cañas 3	428.231,34		14.602,66	442.834,00
Cañas 7	418.408,22		15.560,55	433.968,77
Leandro Martinez 37	551.449,31		23.440,33	574.889,64
Zaldivar 2, esc. Dcha Ascao 57, esc. dcha, 5 Santurce 69, bajo a, p Berastegui 8, 1 izquierda Antonio Folgueras 5, 2 Venancio Martín 27, 5 Sierra de Carbonera 43 Esteban Collantes 50, Castillo de Simancas 1 Yecla 7, esc. dcha, 4 Jose Arcones Gil 58, 5 Enrique Velasco 18, 2 Lopez Grass 31, 5 C, Almonacid 19, 4 C, MA San Herculano 5, 5 B, Lopez Grass 29, 5 C,	1.313.022,32	(857.679,11)	3.733,24	459.076,45
Callejo 2	1.277.492,90		3.303,72	1.280.796,62
Daoiz 38 Daoiz 40 Daoiz 42 Daoiz 46	3.860.710,85		55.460,23	3.916.171,08
Marcelino Alvarez	1.440.316,94		27.126,35	1.467.443,29
Jaime Hermida 16	2.686.348,33		668.132,24	3.354.480,57
Pinos Alta 42	2.166.646,56		376.193,65	2.542.840,21
Hermanos de Pablo 38 Hermanos de Pablo 40	1.831.189,01		521.066,08	2.352.255,09
Molino Viento		3.700.000,00	1.174.350,53	4.874.350,53
Valor Neto contable	19.826.747,75	2.842.320,89	3.159.534,95	25.828.603,59

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 para los distintos inmuebles fue el siguiente:

euros	Saldo coste inversiones inmobiliarias a 31.12.2020	Adquisiciones /transmisiones inmuebles 2021 (precio adq)	Gastos hasta puesta a disposición y activables 2021	Saldos coste inversiones inmobiliarias a 31.12.2021
Dolores Cerezo 2	1.114.986,16		14.783,11	1.129.769,27
Dolores Cerezo 4	1.118.164,32		99.453,60	1.217.617,92
Carceleras 3	479.907,80		13.875,85	494.401,96
Carceleras 5	440.267,49		16.252,19	456.519,71
Carceleras 7	512.361,55		42.261,56	554.623,11
Cañas 3	423.283,78		5.565,88	428.231,34
Cañas 7	414.547,26		3.860,96	418.408,22
Leandro Martinez 37	548.606,02		2.843,31	551.449,31
Zaldivar 2, esc. Dcha Ascao 57, esc. dcha, 5 Santurce 69, bajo a, p Berastegui 8, 1 izquierda Antonio Folgueras 5, 2 Venancio Martín 27, 5 Sierra de Carbonera 43 Esteban Collantes 50, Castillo de Simancas 1 Yecla 7, esc. dcha, 4 Jose Arcones Gil 58, 5 Enrique Velasco 18, 2 Lopez Grass 31, 5 C, Almonacid 19, 4 C, MA San Herculano 5, 5 B, Lopez Grass 29, 5 C,	1.648.562,82	(343.933,35)	8.392,85	1.313.022,90
Callejo 2	1.241.457,06		36.035,84	1.277.492,90
Daoiz 38 Daoiz 40 Daoiz 42 Daoiz 46	3.602.211,28		258.499,57	3.860.710,85
Marcelino Alvarez	1.230.537,67		211.789,86	1.440.316,94
Jaime Hermida 16		2.288.873,09	395.464,65	2.686.348,33
Pinos Alta 42		1.953.280,00	213.366,56	2.166.646,56
Hermanos de Pablo 38 Hermanos de Pablo 40		1.690.000,00	141.189,01	1.831.189,01
Valor contable	12.774.893,21	5.588.219,74	1.463.634,80	19.826.747,75

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Callejo 2	Madrid	12	794,99	100,00%
Marcelino Álvarez	Madrid	11	648	100,00%
Santurce 69	Madrid	1	57	100,00%
Berastegui 8	Madrid	1	49,75	100,00%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100,00%
San Herculano 5	Madrid	1	85	-
Carlos III	Getafe	38	2561,21	99,00%
Cherry	Málaga	36	2408,17	94,00%
Nadine	Málaga	46	2822,36	96,00%
Jaime Hermida	Madrid	18	1579,8	78,00%
Pinos Alta	Madrid	19	1197	-
Hermanos de Pablo	Madrid	15	1271,94	-
San Marcelo	Madrid	24	2065,7	-
TOTAL		187	15610,92	

En términos de ocupación el performance de la cartera ha sido muy bueno alcanzando tasas de ocupación a finales de año del 95,2% a nivel global y del 100% en Coliving a lo largo del cuarto trimestre. El déficit de vivienda de alquiler asequible en Madrid y Málaga está favoreciendo notablemente la ocupación de la cartera, no teniendo vivienda disponible para alquilar salvo las que están en reforma y las derivadas de rotación de la cartera, no superando los 15 días de media en formalizar nuevos alquileres.

La valoración de cartera ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2022 ha sido calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa, mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

A 31 de diciembre de 2022 el valor razonable calculado conforme al párrafo anterior ha ascendido a 42.413.000 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2021 de 28.427.000 euros. El aumento de valor de cartera del ejercicio 2022 vs 2021 se sitúa en un 49,2%, propiciado por la entrada de los nuevos proyectos de Molino Viento y San Marcelo y por la gestión de los activos ya existentes en la cartera, teniendo en cuenta la salida de nueve de los inmuebles del proyecto Aportación.

PROYECTO	2.022	2.021	Var (%)	Var EUR)
Aportación	513.000,00	552.000,00	-7,10%	-39.000,00
Callejo	1.500.000,00	1.600.000,00	-6,30%	-100.000,00
Carlos III	6.220.000,00	6.390.000,00	-2,70%	-170.000,00
Cherry	3.650.000,00	3.125.000,00	16,80%	525.000,00
Hermanos de Pablo	5.000.000,00	3.150.000,00	58,70%	1.850.000,00
Jaime Hermida	3.900.000,00	3.160.000,00	23,40%	740.000,00
Marcelino Alvarez	2.000.000,00	1.820.000,00	9,90%	180.000,00
Nadine I	4.380.000,00	4.060.000,00	7,90%	320.000,00
Pinos Alta	4.000.000,00	3.420.000,00	17,00%	580.000,00
Total general	31.163.000,00	27.277.000,00	14,20%	3.886.000,00

Respecto a la valoración, se ha incrementado un 49% el valor total de la cartera, y un 14% en términos Like for Like – mismo perímetro que en 2021. A nivel global el impulso viene de las adquisiciones de Molino Viento y San Marcelo, habiendo contribuido significativamente también los proyectos de Málaga con el impulso del mercado y las actuaciones realizadas a lo largo del año, lo mismo que ocurre con el proyecto Jaime Hermida en Madrid.

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente son las siguientes:

	2022	2021
Porcentaje de ocupación	78%-100%	66%-100%
Yield	3,5% - 5,25%	3,25%-5,00%
Tasa de descuento	5,5%-7,25%	5,25% - 7,00%

Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento con duración entre uno y sesenta años (la mayoría de ellos con un máximo de 7 años, a excepción de los contratos de renta antigua en vigor) se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, mientras que los contratos de arrendamiento con duración inferior a un año (coliving) se rigen por el Código Civil de 24 de julio de 1889.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 1.237.670,16 euros a 31 de diciembre de 2022, siendo 1.162.993,11 euros a 31 de diciembre de 2021(Nota 13).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en el epígrafe de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2022 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 25.068.459,75 euros como garantía de préstamos por importe de 6.839.973,20 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estas cuentas anuales son en MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, en MADRID: Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., José Arcones Gil 58, 5º C, San Herculano 5, 5ºB, Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y en GETAFE (Madrid): Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2021 estaban hipotecados los activos que componían las inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 19.301.014 euros, como garantía de préstamos por importe de 6.663.690,04 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2021 son las mismas que se detallan en el párrafo anterior para el cierre de 2022, con el añadido de Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, y López Grass 29, 5º C, inmuebles en el activo al cierre de 2021 pero vendidos a lo largo del ejercicio 2022.

A 31 de diciembre de 2022, al igual que en el ejercicio 2021, la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A. y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

	2022	2021
Hasta un año	42.918,02	50.516,06
Entre uno y cinco años	49.779,92	14.330,00
Más de cinco años	12.284,11	40.411,19
TOTAL	104.982,05	105.257,25

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

CONCEPTO	2022	2021
Fianzas entregadas a largo plazo	69.626,82	66.626,00
TOTALES	69.626,82	66.626,00

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Activos financieros no corrientes: fianzas entregadas a largo plazo

Se corresponde con fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Clientes	31.421,37	77.740,45
Clientes de dudoso cobro	122.167,00	108.122,95
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Totales	225.298,16	255.551,19

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019. Es una imposición a plazo fijo, con una duración inicial de doce meses, renovable anualmente, con inicio el 26 de junio de 2019. El tipo de interés aplicable a este instrumento financiero es el 0,01 % (TAE 0,0100 %).

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.927.982,24	1.744.896,68
TOTALES	7.927.982,24	1.744.896,68

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de septiembre de 2018.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 08 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de ascunción de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

En escritura con fecha 31 de marzo de 2020 se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas con los siguientes aumentos de capital con cargo a compensación de créditos, a aportaciones dinerarias y a reservas:

- Aumento de capital por compensación de créditos por importe de 405.030,00 euros mediante creación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros.
- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.007.890,00 euros mediante la creación de 100.789 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada.
- Aumento de capital con cargo a reservas por importe de 1.216.401,23 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones de 10 euros en 3,19 euros, quedando por tanto el valor nominal de las mismas en 13,19 euros.

En reuniones de la Junta General de Accionistas de fecha 4 de septiembre de 2020 y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre de 2020 y 11 de diciembre de 2020 se acuerda la tercera ampliación de capital social del año, acuerdo que se eleva a público el 11 de diciembre de 2020. Esta ampliación, que se realiza con cargo a aportaciones dinerarias, tiene por nominal 471.344,65 euros mediante la emisión, suscripción y desembolso de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal con prima de emisión de 10,31 euros por acción.

En el ejercicio 2021, y tras acuerdos de 4 de septiembre de 2020 de la Junta General de Accionistas y reuniones de 4 de mayo y 15 de junio de 2021 del Consejo de Administración, se eleva a público aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, en fecha 16 de junio de 2021 ante el notario Fernando Sánchez Arjona Bonilla en escritura con número de protocolo mil trescientos nueve. La ampliación se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, el importe de la ampliación son 4.528.127,50 euros, de los cuales 2.514.779,02 euros corresponden a capital social y 2.013.348,48 euros a prima de emisión.

Con las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto al cierre del ejercicio 2021 por 607.710 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 8.015.694,90 euros.

Ya en el presente ejercicio 2022, se eleva a público con fecha 8 de julio de 2022 un aumento de capital social mediante compensación de créditos (número de protocolo mil cuatrocientos ochenta y uno ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla). El aumento de capital se cifra en 8.722.111,73 euros mediante la creación de 661.267 nuevas acciones de 13,19 euros de valor nominal y 11,81 euros de prima de emisión por acción (7.809.563,27 euros de prima de emisión total).

El capital social queda compuesto por 1.268.977 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 16.737.806,63 euros.

Inclusión en el BME Growth:

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties Socimi, S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al segmento de SOCIMI del BME Growth son 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y totalmente desembolsadas, con un código de calor ES0105482006.

El Asesor Registrado designado por Gavari para la inclusión en el BME Growth es VGM Advisory Partners, S.L.U y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

La entrada de la sociedad a cotización en el BME Growth se produjo a un valor de cierre de 22 euros por acción el día 1 de junio de 2020, situándose dicho valor de cierre el 31 de diciembre de 2022, fecha de las presentes cuentas anuales, en 24,20 euros por acción.

El detalle de los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital social al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

- VK VAZQUEZ KRASNOW, S.L.: 6,6312%
- LONCITO, S.L.: 5,0559%
- D. Alberto José Gutknecht Donoso: 5,3729%
- ESPAI D` INVERSIONS 2005, S.L.: 9,4992%
- WAVEFORM INVESTMENTS, S.L.: 5,0211%
- SERANTES INVERSIONES GLOBALES, S.L.: 5,0508%
- UPRAHER, S.L.: 5,0525%
- POLO Y ASOCIADOS, S.A.: 5,0513%
- ODRE 2005: 15,7873%

Los mencionados datos corresponden al Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2022.

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2022 el importe de las reservas asciende a -152.747,24 euros, siendo a 31 de diciembre de 2021 de -58.078,94 euros.

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 812.205,14 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2021.

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 69.203,07 euros (38.478,92 euros a 31 de diciembre de 2021).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	2022	2021
Saldo inicial	38.478,92	80.152,59
Adiciones	30.724,15	-
Retiros	-	41.673,67
Saldo final	69.203,07	38.478,92

10 - PASIVOS FINANCIEROS:

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

(euros)	2022			2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a Largo Plazo	6.705.688,11		6.705.688,11	6.265.827,48		6.265.827,48
Debitos y partidas por pagar		77.148,03	77.148,03		78.461,94	78.461,94
	6.705.688,11	77.148,03	6.782.836,14	6.265.827,48	78.461,94	6.344.289,42
Pasivos financieros a Corto Plazo	114.689,49	3.259,12	117.948,61	397.862,56	2.002.344,73	2.400.207,29
Debitos y partidas por pagar		392.415,11	392.415,11		43.440,92	43.440,92
Proveedores comerciales		-	0,00		52.234,96	52.234,96
	114.689,49	395.674,23	510.363,72	397.862,56	2.098.020,61	2.495.883,17



ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2022	INTERESES Financieros 2022	COMISIÓN APERTURA 2022
NOVOBANCO	Callejo	-	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	Canc.antici	-	-	-	6.201,82	78,14
BANKINTER	Cherry	-	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	Canc.antici	-	-	-	17.863,15	510,40
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.146.549,68	55.888,00	1.202.437,68	34.476,84	282,13
LIBERBANK	Nadine I	-	2,70% + 1,90% + EURIBOR	15	24/06/2019	Canc.antici	-	-	-	18.448,43	649,20
UNICAJA PICHINCHA PRÉST 786955	Aportación Carlos III	800.000,00 195.000,00	2,5% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	66.509,42	2.223,49	68.732,91	5.107,52	155,64
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	-	2,35%	15	27/09/2019	Canc.antici	-	-	-	7.564,11	197,92
BANKINTER	Jaime Hermida 16	-	2,50%	20	23/12/2020	Canc.antici	-	-	-	27.892,82	500,00
LIBERBANK PICHINCHA PRÉST 01236276757	ICO Carlos III	- 40.000,00	2,25% + 2,5+EURIBOR%	5 15	01/06/2020	15/02/2035	34.482,31	1.700,00	36.182,31	1.048,73	36,40
SANTADER	CA/CH/ND/MA/JH	<u>5.337.096,94</u>	2% + EURIBOR	5	15/09/2022	15/09/2027	5.299.281,94	37.815,00	5.337.096,94	41.497,00	12.144,08
		7.687.096,94					6.705.688,11	114.689,60	6.820.377,60	166.311,40	14.612,00



ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2021	INTERESES Financieros 2021	COMISIÓN APERTURA 2021
NOVOBANCO	Callejo	860.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	568.758,89	90.219,33	658.978,22	9.091,56	68,39
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.020.613,78	49.000,07	1.069.613,85	30.400,37	765,60
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.202.372,64	49.312,50	1.251.685,14	32.580,96	337,44
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70% + 1,90% + EURIBOR	15	24/06/2019	24/06/2034	952.911,24	70.259,14	1.023.170,38	29.293,58	973,80
UNICAJA PICHINCHA PRÉST 786955	Aportación	800.000,00	2,5% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	490.477,59	21.819,09	512.296,68	13.135,83	90,60
	Carlos III	195.000,00	2,5% + EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	167.251,08	15.600,00	182.851,08	4.831,40	7,38
KUTXABANK	Álvarez Jaime	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	405.523,71	29.605,16	435.128,87	10.662,21	296,88
BANKINTER	Hermida 16	1.500.000,00	2,50%	20	23/12/2020	23/12/2040	1.367.382,52	60.030,97	1.427.413,49	36.842,21	-
LIBERBANK PICHINCHA PRÉST 01236276757	ICO	80.000,00	2,25%	5	01/06/2020	01/06/2025	54.283,08	10.516,30	64.799,38	1.481,78	26,25
	Carlos III	40.000,00	2,5+EURIBOR%	15	15/02/2020	15/02/2035	36.252,95	1.500,00	37.752,95	1.018,68	24,87
		7.690.000,00					6.265.827,48	397.862,56	6.663.690,04	169.338,58	2.591,21

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El 10 de diciembre de 2018, NOVO BANCO, S.A. Sucursal en España concedió un préstamo hipotecario por importe de 600.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Madrid, Callejo 2. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 2,5% siendo aplicable un 1,75% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 8 de mayo de 2020 por importe de 260.000 euros. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

En el ejercicio 2019, el 3 de mayo, BANKINTER, S.A. otorgó un préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones situados en Málaga, Dolores Cerezo 2 y 4. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitios en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. A 31 de diciembre de 2022 queda un importe pendiente de amortizar de 1.202.437,68 euros.

El 24 junio de 2019 LIBERBANK, S.A. concedió a la sociedad préstamo hipotecario por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la finca urbana sita en calles Leandro Martínez número 37, Carceleras números 3, 5 y 7 y Caña números 3 y 7 (todas ellas en Málaga). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO, S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 28 de junio de 2034. En el ejercicio 2022 se ha procedido a cancelaciones parciales anticipadas a consecuencia de la venta de nueve de los inmuebles del proyecto, quedando a 31 de diciembre de 2022 por un importe de 88.328,51 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. A 31 de diciembre de 2022 queda un importe pendiente de amortizar de 175.927,76 euros.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El 27 de septiembre de 2019 KUTXABANK, S.A. otorgó a la sociedad 500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble situado en Calle Marcelino Álvarez número 13 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros, cuyo objeto es financiación para el proyecto Carlos III, calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 15 de febrero 2035, quedando a 31 de diciembre de 2022 por un importe de 36.182,31 euros. El tipo de interés es el 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El 1 de junio de 2020 LIBERBANK, S.A. concedió a la sociedad préstamo ICO por importe de 80.000 euros cuyo objeto es la atención de necesidades financieras de la actividad. Su vencimiento final se producirá el 1 de junio de 2025 al ser su plazo de 5 años, el primero de ellos estando el préstamo en carencia. El tipo de interés es fijo del 2,25%. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

El 26 de diciembre de 2020 se concedió mediante escritura pública con número de protocolo dos mil trescientos treinta y seis ante el notario Luis Rueda Esteban por BANKINTER, S.A. préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.500.000 euros cuyo objeto es la adquisición, construcción y rehabilitación de la finca sita en la calle Jaime Hermida 16 (28037 Madrid). El tipo de interés es un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. En septiembre de 2022, y con la operación de refinanciación de deuda llevada a cabo por la sociedad, este préstamo se canceló anticipadamente.

El 15 de septiembre de 2022 SANTANDER, S.A. otorgó a la sociedad 4.500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la para la refinanciación de la deuda hipotecaria de la sociedad en relación a los inmuebles del Proyecto Callejo, Cherry, Nadine, Marcelino Álvarez y Jaime Hermida y hasta 6.500.000 euros con destino a la mejora de activos a través de labores de capex. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2% + Euribor, el vencimiento final se producirá el 15 de septiembre de 2027. A 31 de diciembre de 2022 el importe pendiente de amortizar son 5.337.096,94 euros.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el siguiente:

AÑO 2022		AÑO 2021	
Años	euros	Años	euros
2023	125.509,09	2022	421.916,42
2024	246.704,09	2023	437.814,58
2025	254.454,09	2024	453.787,14
2026	263.256,24	2025	461.625,21
2027	4.974.118,18	2026	390.920,79
Resto años	975.931,51	Resto años	4.739.207,51
TOTAL	6.839.973,20	TOTAL	6.905.271,65

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros	Derivados y otros
	2022	2021
Otras deudas a Largo plazo	<u>77.148,03</u>	<u>78.461,94</u>
TOTAL Largo Plazo	77.148,03	78.461,94
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	135,20	1.800.135,20
Proveedores de inmovilizado cp	822,50	9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	-	-
Partidas pendientes de aplicación	(50.628,56)	(34.191,89)
Fianzas recibidas cp	<u>52.929,98</u>	<u>226.556,22</u>
	3.259,12	2.002.344,73
Acreedores comerciales y otras cuenta a pagar		
Proveedores	-	52.234,96
Acreedores por prest serv	296.059,01	32.912,65
Remuneraciones pdtes de pago	-	-
HP, acreedora por conceptos fisc.	<u>69.143,90</u>	<u>5.215,94</u>
	365.202,91	90.363,55
TOTAL Corto Plazo	<u>445.610,06</u>	<u>2.092.708,28</u>

Deudas a corto plazo, participativos:

La deuda privada que figuraba en balance a 31 de diciembre de 2021 por importe de 1.800.135,20 euros se correspondía con préstamos participativos que desaparecen de esta partida de balance con su conversión en capital tras la ampliación de capital llevada a cabo en el presente ejercicio. A 31 de diciembre de 2022 el saldo de esta partida son 135,20 euros, importe residual provocado por diferencias en la conversión de los préstamos en capital.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido en el ejercicio 2022 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	2022	2021
Fianzas y cobros anticipados	77.148,03	78.461,94
Fianzas recibidas a corto plazo	52.929,98	226.556,22
TOTAL	130.078,01	305.018,16

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2022 y en la misma fecha de 2021 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Acreedores y proveedores varios	392.415,11	43.222,24
TOTAL	392.415,11	43.222,24

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance a 31 de diciembre de 2022 incluye otras deudas con Administraciones Públicas (69.572,91 euros).

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Otras deudas con las Administraciones Públicas	69.143,90	6.990,44
IRPF	429,01	537,83
TOTAL	69.572,91	7.528,27

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2022:

CONCEPTO	2022	2021
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	(213.041,23)	90.175,45
+/- Diferencias permanentes	(17.574,02)	(17.548,90)
+/- Diferencias temporarias	-	-
Con origen en el ejercicio	91.856,83	67.909,85
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)	-	-
Resultado fiscal (Base Imponible)	(138.758,42)	140.536,40

Las diferencias permanentes, contenidas en el cuadro y contablemente imputadas patrimonio neto tienen su origen en las ampliaciones de capital.

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio por importe de 91.856,53 euros, al igual que las registradas en ejercicios previos, se debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%).

Con base en la estimación de la vida útil de los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por la Sociedad para el desarrollo de su objeto social, se ha determinado una vida útil de 33 años, por lo que la amortización contable dotada durante el ejercicio ha sido del 3% del valor de adquisición de los activos referidos. Para la determinación de este criterio, la Sociedad ha tomado en consideración el perfil de la actividad desarrollada, las características de los arrendatarios y el modelo de negocio (que implica una rotación de los activos a medio plazo).

La Sociedad es consciente de las limitaciones existentes en la normativa fiscal (artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades) en relación con la amortización máxima permitida para los activos inmobiliarios (en particular, en el caso de edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas la amortización prevista es de un 2%), por lo que procederá en su caso a incorporar los ajustes al resultado contable que resulten procedentes para determinar el resultado fiscal de la Sociedad.

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal negativo.

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La totalidad del beneficio del ejercicio 2021 se ha distribuido en forma de dividendos, a excepción de la dotación de la reserva legal preceptuada por la Ley de Sociedades de Capital RD legislativo 1/2010 de 2 de julio.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

La sociedad acuerda la distribución de dividendos en su Consejo de fecha 28 de febrero de 2022.

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

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Aportación	Madrid	11/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Carlos III	Getafe	05/06/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inv. inmobiliaria	Residencial
Pinos Alta	Madrid	06/09/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Hermanos de Pablo	Madrid	08/11/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Molino Viento	Madrid	09/05/2022	Inv. inmobiliaria	Residencial
San Marcelo	Madrid	01/06/2022	Inm. en curso	Industrial

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

- Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.
 - Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez 37.
 - Proyecto Aportación: Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., José Arcones Gil 58, 5º C, San Herculano 5, 5ºB Proyecto Callejo: C/ Callejo 2
 - Proyecto Carlos III: C/ Daoiz 38, 40, 42 y 46.
 - Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13
 - Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16
 - Proyecto Pinos Alta: C/ Pinos Alta 42
 - Proyecto Hermanos de Pablo: C/ Hermanos de Pablo 38 y 40
 - Proyecto Molino Viento: C/ Molino Viento 29
 - Proyecto San Marcelo: C/ San Marcelo 23
- Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al 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, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

13 – INGRESOS Y GASTOS:

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	2022	2021
Arrendamiento de viviendas	1.237.670,16	1.162.993,11
TOTAL	1.237.670,16	1.162.993,11

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

El montante total de la cifra de negocios de la sociedad se corresponde al arrendamiento de viviendas, actividad realizada de forma íntegra en España (en concreto entre las localidades de Málaga, Getafe y Madrid).

El incremento de esta partida es gracias al aumento de activos generadores de ingresos y a la mejora de los ya existentes tras la rehabilitación y reposicionamiento de los mismos. Dado que a la fecha de cierre del presente ejercicio una gran parte de los activos se encuentran en proceso de mejora se espera un incremento sustancial de los rendimientos generados por ellos en un corto plazo.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2022	2021
Sueldos y salarios	27.813,55	21.230,69
Seguridad Social	8.663,83	4.351,28
TOTAL	36.477,38	25.581,97

Actualmente se tienen en plantilla a tres personas, vitales para el desarrollo de la actividad de la compañía, realizando actuaciones a tiempo completo de gestión y supervisión de los equipos subcontratados, actividades propias de Asset Manager.

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Arrendamientos y canones	4.339,85	0,00
Reparaciones y conservación	78.934,78	65.433,92
Servicios de profesionales independientes	699.746,46	423.689,55
Transportes	1.552,83	87,08
Primas de seguros	73.542,68	52.366,47
Servicios bancarios	10.557,40	4.038,54
Publicidad, propaganda y RRPP	610,16	0
Suministros	91.690,89	55.801,50
Otros servicios	27.249,65	35.480,44
TOTAL	988.224,70	636.897,50

Es política de la compañía la contención de costes y, a pesar de seguir siendo esta una de las prioridades, en el ejercicio 2022 se ha registrado un aumento de gastos, motivado esencialmente por el incremento sustancial de activos bajo gestión de la sociedad y el incremento de tamaño de proyectos aun en reposicionamiento, situación que aparejado al aumento de costes trae consigo un incremento de ingresos situado en un 6,2 %. Esta circunstancia de crecimiento del tamaño de la compañía implica un aumento del número de acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Gavari y de la facturación de estos: mayores costes de estructura, asesoría, auditoría... así como un aumento de otras partidas menores como seguros o tributos.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta el incremento de gastos no recurrentes debido a la ampliación de capital llevada a cabo en el primer semestre del ejercicio.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Amortización de inversiones inmobiliarias	284.925,88	229.838,30
TOTAL	284.925,88	229.838,30

Correcciones valorativas por deterioro:

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Euros	2022	2021
SALDO INICIAL	55.637,75	36.709,92
(+) Dotaciones netas	52.052,10	18.927,83
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
SALDO FINAL	107.689,85	55.637,75

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Intereses de deudas ENT. Crédito	166.311,40	169.338,58
Intereses de deudas Privada	42.885,39	4.582,70
Comisiones de apertura	14.719,78	3.624,12
Otros gastos financieros	50.314,63	-
TOTAL	274.231,20	177.545,40

Los gastos financieros corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito.

Los intereses de deuda privada se corresponden a los generados por los préstamos participativos convertidos a capital con la ampliación llevada a cabo en el presente ejercicio.

La partida de otros gastos financieros recoge los importes satisfechos por cancelaciones anticipadas de deuda en aras de la refinanciación llevada a cabo en el ejercicio 2022.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

14- PERIODIFICACIONES

Periodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros u otras provisiones de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Periodificaciones a corto plazo	88.973,17	43.968,82
TOTAL	88.973,17	43.968,82

Periodificaciones en el pasivo:

En este epígrafe se recogen los ingresos anticipados recibidos de los ayuntamientos por aquellos contratos de arrendamiento subvencionados. Su importe, es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Periodificaciones a corto plazo	0,00	5.875,00
TOTAL	0,00	5.875,00

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 2022 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT, S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, siendo el importe por honorarios del contrato de gestión de 322.647,77 euros (198.712,26 euros a 31 de diciembre de 2021). A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente asciende a 912,27 euros, 20.379,84 euros a 31 de diciembre de 2021.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2022, al igual que a cierre de 2021, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

Por la actividad de la sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Este riesgo y su minoración son uno de los principales objetivos de la sociedad. Para ello se desarrollan diversas medidas como negociaciones con inquilinos, plena disponibilidad de comunicación con los mismos para abordar cualquier problemática respecto a los pagos de alquiler, total adaptación de condiciones a las necesidades de los inquilinos estudiantes universitarios por sus especificidades o reuniones periódicas del Consejo de Administración para abordar esta problemática de forma rápida y poder ofrecer las mejores soluciones a la misma.

Además de las acciones del párrafo anterior encaminadas a atenuar el de crédito, la sociedad ha desarrollado medidas de cobertura un porcentaje importante de las rentas tales como la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas o el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con Avalisto, S.L. como intermediario que se encuentran respaldados por la compañía aseguradora “Aseguradores agrupados S.A.”, perteneciente al grupo Divina Pastora (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros) y con Grupo Mutua de Propietarios.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Inversiones financieras a largo plazo	69.626,82	66.626,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.326,51	181.052,83
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.927.982,24	1.744.896,68
TOTAL	8.135.623,36	2.062.263,30

Para aquellos créditos comerciales de los que la sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesta la sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene a cierre del ejercicio 2022 tres empleados, dos empleados a cierre de 2021.

	Hombres	Mujeres
Sin discapacidad	1,00	2,00
Con discapacidad	0,00	0,00

El Consejo de Administración lo forman 5 miembros:

- Juan Merino de Cabo
- José Manuel de Cabo Marías
- Borja Cavero de Carondelet Aguirre
- Alberto José Gutknecht Donoso
- Alfonso Polo Soriano

Honorarios de auditoría:

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido de 18.500 euros, 15.460 euros en el ejercicio 2021.

Periodo medio de pago a proveedores:

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre así como por la Disposición octava de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	81,07	64,40
Ratio de operaciones pagadas	14,80	28,06
Ratio de operaciones pendientes de pago	13,76	29,84
	Importe	Importe
Total pagos realizados	4.354.382,96	2.028.675,21
Total pagos pendientes	37.626,92	80.313,82
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	4.354.382,96	2.028.675,21
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	1	1
Número total de facturas pagadas en el periodo	2.024	1.441
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.024	1.441
Ratio sobre el nivel de total monetario de pagos a proveedores	1	1

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

- Inversión en Letras del Tesoro por importe de 2.986.709,70 euros, al 1,97% de interés nominal anual, del 23.01.2023 al 14.04.2023.
- Venta de San Herculano, vivienda del proyecto Aportación, mediante escritura pública de 27 de enero de 2023 y número de protocolo doscientos cuarenta y dos, ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El importe de la compraventa es de 127.000 euros.
- Contrato de compromiso de compraventa con pacto de arras firmado en fecha 27 de febrero de 2023 para la venta del Proyecto Carlos III, con estipulación de arras penitenciales por importe de 500.000 euros y fijación del precio de la futura compraventa en 5.530.000 euros.
- Dimisión por D. Alberto Gutknecht Donoso como Consejero y venta de su participación en la sociedad (68.181 acciones que implican un 5,37 % del capital social) a Air Fren S.L el 14 de marzo de 2023.
- Convocatoria de reunión del Consejo de Administración el 23 de marzo de 2023 donde se abordará la dimisión de D. Iván Picó Madrigal como Vicesecretario no Consejero y el nombramiento de D. Andrés Álvarez-Sala Turiel como nuevo Vicesecretario no Consejero



Informe de Gestión 2022



Render c/ San Marcelo 23



Render c/ Hermanos de Pablo 38-40

Nota del Presidente

Madrid, 28 de febrero de 2023

Queridos accionistas.

Tras culminar con gran éxito nuestra última ampliación de capital (16,5 M EUR) a principios de año, a lo largo de 2022 nos hemos enfrentado a grandes retos, como consecuencia de la guerra en Ucrania, con el alza desorbitada de los costes de construcción durante los primeros siete meses del año y el cambio de tendencia de tipos de interés emprendido por los principales bancos centrales de Occidente, que han introducido un factor adicional de incertidumbre económica a la ya derivada de los efectos del Covid-19 que aún se estaban notando (i.e. retrasos en la cadena de suministros, reducción de stocks, etc.)

Con este escenario, entre otras cuestiones, hemos profundizado en el proceso de *reorganización del portfolio*, desinvirtiendo la práctica totalidad de activos del proyecto Aportación que estaba formado por viviendas atomizadas – actualmente quedan 3 unidades de un total de 16 – y avanzando hacia la venta del Coliving Carlos III, la cual estimamos que se produzca a finales de marzo de este ejercicio, alcanzando un múltiplo sobre el capital invertido de 1,9x.

Adicionalmente, hemos cerrado *dos nuevas operaciones*, una en el distrito de Ciudad Lineal (Madrid), en la calle San Marcelo, 23 y otra en la calle Molino Viento 29 en Malasaña (Madrid) lo que supone incrementar el portfolio en 3.300 m² y 46 unidades adicionales, por un valor de adquisición incluyendo gastos de 6,8 M EUR.

En términos de *nuevos proyectos*, hemos estado siguiendo muy de cerca el comportamiento del mercado donde experimentamos un primer semestre difícil, ya que las expectativas de los propietarios complicaban mucho cualquier cierre para alcanzar yields razonables y, a la vuelta de verano hasta la fecha, hemos ido observando un ajuste que ha hecho que entremos en *due diligence* de varias operaciones sobre las cuales esperamos tomar algún tipo de posición antes de finalizar el primer trimestre de 2023.

Hemos analizado más de 70 operaciones durante estos doce meses por valor de más de 500 M EUR, siendo el precio el motivo más repetido del descarte y, en segundo lugar, la configuración del edificio.

En estos momentos estamos tratando de identificar dos o tres operaciones de más de 1.500m² en Madrid capital aspirando a rematar el proceso de inversión con un mix geográfico y de ubicaciones atractivo que esté correctamente balanceado en términos de rentabilidad con el portfolio actual.



Informe Gestión 2022

Otro de los capítulos abordado ha sido la *reorganización de la deuda*, la cual arrancó el año muy atomizada en seis entidades con un importe de 6,7 M EUR (24% LTV). A cierre de año nos hemos situado 6,8 M € (16% LTV), destacando la firma de un préstamo con Banco Santander por valor de 6,15 M EUR orientada a amortización de la deuda existente y capex, que nos ha permitido una estructuración de la deuda mucho más adecuada – con un año de carencia y amortización anual del 2% - a EURIBOR 3M + 2,25%. En el tramo final de año hemos lanzado la segunda fase de este proceso, queriendo apalancar cuatro proyectos que en estos momentos no tienen deuda hipotecaria, lo que esperamos cerrar durante el primer trimestre de 2023 .

Por el lado de la acción, hemos cerrado 2022 con una caída del -4,7%, en niveles de 24,2 EUR, si bien en los primeros días de 2023 hemos recuperado terreno alcanzado niveles máximos de cotización hasta 25,8 EUR por acción. A pesar de estos movimientos, nuevamente señalamos que la acción no refleja la realidad de la compañía en términos de valor dado el escaso volumen de cotización que tiene la acción, recomendando tomar como referencia el valor derivado de la valoración anual de activos realizada por un experto independiente, en nuestro caso CBRE.

A nivel de NAV/acción hemos sufrido un leve retroceso del -1,4% hasta los 34,43 EUR por acción frente a los 35,83 EUR del año, pasado motivado principalmente por el estado de rehabilitación de parte de la cartera, debiendo recuperar o superar niveles en condiciones normales de mercado únicamente cumpliendo con el plan de inversión de capex previsto para cada proyecto.

Gavari Properties Socimi SA ▶ 25.80 0.00 (0.00%)



Fuente: Investing.com

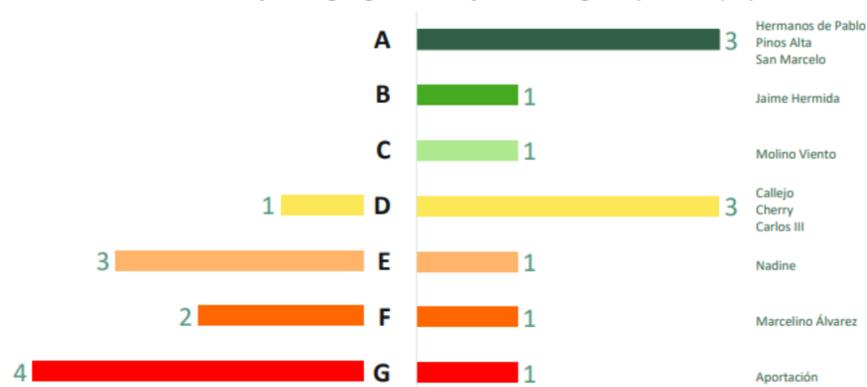
Uno de los criterios en los que hemos querido profundizar en la cartera ha sido el de la sostenibilidad, avanzando en *criterios ESG* que poco a poco se van imponiendo en el mercado y que tenderán a ser clave en el proceso de desinversión e incluso financiación, a corto plazo, y de negocio, por posibles restricciones al alquiler para activos con calificaciones bajas en el certificado energético – como en Francia donde los propietarios de viviendas con un consumo energético superior a la media (con etiqueta F o G, las dos peores calificaciones) tienen prohibido subir los alquileres o sacarlas nuevamente al mercado cuando se acaben sus actuales alquileres.

Nuestra cartera actual parte de una etiqueta en el Certificado Energético de F y tenemos el compromiso de llevarla a C tras el reposicionamiento de los activos que ya hemos hecho o que estamos llevando a cabo, lo que nos situaría en una calificación de “verde”.

Estamos evaluando certificaciones o sellos sobre los activos en este ámbito para perseguir un mayor valor en el portfolio.



Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



Fuente: Certificados actuales y simulaciones recogidas en los proyectos de rehabilitación



Informe Gestión 2022

Por otro lado, **la valoración de la cartera ha experimentado un crecimiento del +14,2% en términos *like for like*** impulsada principalmente por la mejora de Jaime Hermida y los proyectos de Málaga donde se han hecho intervenciones más allá de la mejora de las viviendas, con la introducción de envolventes térmicas en fachadas o la mejora de accesibilidad. A nivel global, con la incorporación de nuevos proyectos la valoración de la cartera ha crecido +49% hasta los 42,4 M EUR (vs. 28,4 M EUR en 2021).

En términos de **performance operativo**, la cartera se ha comportado de forma excelente, mejorando ratios de ocupación ya de por sí elevados alcanzando una ocupación del 94% en octubre – un 100% en el Coliving Carlo III - siendo la desocupación existente técnica ya que corresponde a viviendas en rotación o reforma, que a las pocas semanas estaban en explotación. Por el lado de la morosidad, hemos cerrado en el 5%, como el año pasado, en cualquier caso esperamos que en próximos meses podamos llevar estos ratios a niveles del 2% una vez se aclare la limitación de desahucios que existe en algunas circunstancias.

A nivel financiero, los ingresos han crecido un +6% si bien la nota negativa de los resultados viene por el lado del NOI que ha caído, principalmente por el incremento de costes de estructura derivados del crecimiento de activos bajo gestión que en la actualidad no están generando ingresos en estos momentos y que comenzarán a hacerlo a finales de año, esperando un incremento de ingresos de +1,1M EUR sobre la base actual que incluso aún tiene recorrido, debiendo alcanzar una facturación en 2024 de 2,5 – 2,6 M EUR, con la cartera actual.

Informaros que para este 2023 y tras la venta del proyectos Carlos III, tenemos previsto la distribución de un dividendo de la totalidad de la plusvalía, esperando hacer un primer dividendo a cuenta a lo largo del 2T y el resto tras el cierre del ejercicio.

Por último, hemos llevado a cabo un refuerzo muy importante del equipo técnico y operativo que nos está guiando para alcanzar con éxito nuestros objetivos de proyecto.

Aprovecho una vez más para enviarte un abrazo muy fuerte y agradecerle la confianza en el proyecto y el equipo especialmente.

Muchas gracias

Juan Merino

Presidente Gavari Properties Socimi S.A.



c/ Carceleras 3-5-7



Habitación coliving Carlos III



Habitación coliving Carlos III



Informe Gestión 2022

Principales magnitudes (EoP)

254 Unidades

Bajo gestión
197 viviendas + 13 locales

> 17.000 m²

Bajo gestión

5%**

Impago mensual de rentas
(2% excluyendo activos en reposicionamiento)

95,2%

Tasa ocupación
(99% coliving)

7,5%

Yield bruta

16%

Deuda / Valor Activos Bruto

€42,4M

GAV (Valor Activos Bruto)

€42,9M

NAV (Valor Activos Neto)

+49%

Total

Revalorización activos vs. 2021 (%)

+14,2%

LfL

NAV / Acción & LTV

NAV Acción

34,43 €

+1,72x (desde 2018)

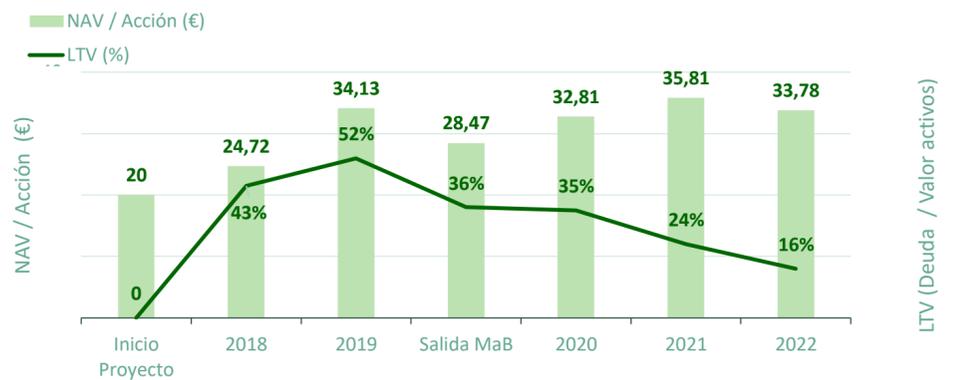
-1,4% (desde 2021)

LTV (Loan to Value)

16%

(-5pp YoY)

Si incluimos la posición de caja actual (8M €) el ratio es del 14,9%



Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

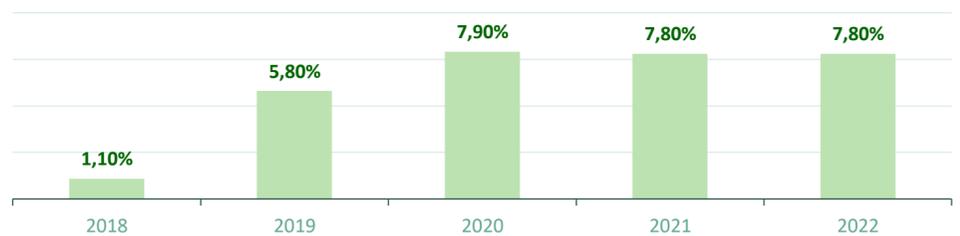
Rentabilidad bruta operativa

7,8%

(+0,0pp YoY)

Excluyendo 4 activos en reposicionamiento

YoC (Yield on Cost)*



Morosidad

Morosidad excluyendo reposicionamiento .

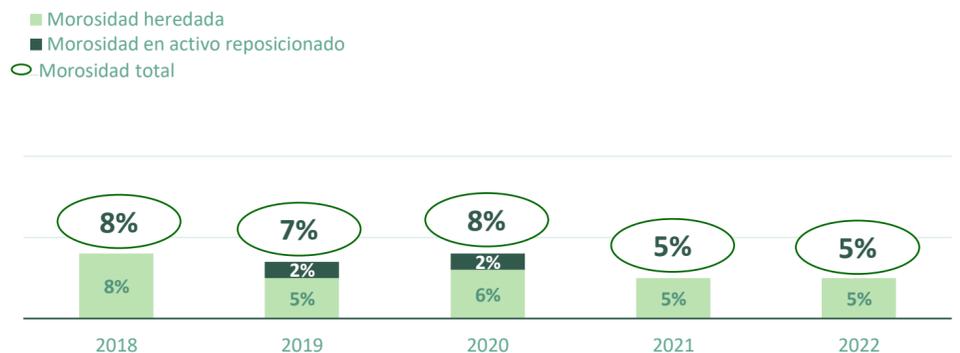
0%

(+0% YoY)

Morosidad heredada de gestion previa Gavari.

5%

(+0% YoY)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación

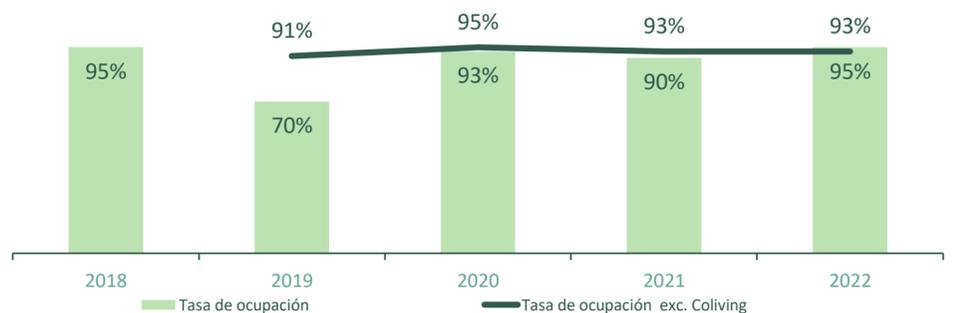
95%

(+5% YoY)

Tasa ocupación activos largo plazo

93%

(0% YoY)



Ingresos & NOI

Ingresos operativos

+6,3%

YoY

NOI

-85%

YoY



Nota: Caída producida principalmente por incremento de costes de estructura (+250k €) sin nuevos ingresos asociados al estar los nuevos proyectos en reposicionamiento, los cuales generarán ingresos a partir de 2024 por valor de +1.100k €. Otras partidas que también crecieron fueron los deterioros (+66k €) y los impuestos por las ventas de activos (+40k €).

ESTADOS FINANCIEROS Y MEMORIA 2022

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjunto del ejercicio 2022 en su reunión del 23 de Marzo de 2023, firmando en esta hojas todos los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:

DCDA234F7CAB445...
D. Juan Merino De Cabo

Presidente

DocuSigned by:

47C52B24F95A467...
D. José De Cabo Marías

Consejero

DocuSigned by:

8A2D165002D64E3...
D. Francisco Borja Carvero de Carondelet Aguirre

Consejero

DocuSigned by:

D5C282EC2053448...
D. Alfonso Polo Soriano

Consejero

DocuSigned by:

E2EF7B924A2C407...
D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO



Gavari Properties, Socimi, S.A.

Madrid, 23 de marzo de 2023

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

Índice

1. Introducción.....	2
2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A.	3
3. Principios Generales.....	4
4. Estructura organizativa.....	5
5. Información financiera: Función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad	9
6. Gestión de riesgos.....	10
7. Sistema de control interno	13
8. Gestión de control interno.....	15

1. Introducción

En el marco y con motivo de la próxima incorporación de las acciones de Gavari Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Gavari**” o la “**Sociedad**”) a negociación en BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular 2/2018, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el consejo de administración formula, en fecha 23 de marzo de 2023, el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que permite cumplir con las obligaciones informativas que establece BME GROWTH, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A.

Gavari Properties Socimi, S.A. es una sociedad anónima, con CIF A-88146592, domiciliada en la Calle Castelló número 128, 4º Izquierda 28006 de Madrid (anteriormente en Calle Castelló número 128, 7º Izquierda 28006 de Madrid). Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties, Socimi, S.A. Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), con efectos a partir de la constitución de la misma. La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (**CNAE 6820**). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal 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.
- 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- 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.

Código Nacional de Actividades Económicas (CNAE): 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

En el momento de la aprobación del presente documento Gavari ha encomendado su gestión a Gavari Assets Management S.L. (“**GavariAM**” o la “**Gestora**”)

3. Principios Generales

Con el fin de alcanzar un robusto sistema de transparencia o coordinación, el sistema de control interno de la Sociedad tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Gavari planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

4. Estructura organizativa

a. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 13 a 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los Accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los Accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser, en su caso, aprobado por ésta.

b. Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 33 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos la administración y representación de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración (en adelante el “**Consejo**”). El Consejo se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a diez (10), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Los consejeros podrán ser accionistas o no.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Juan Merino de Cabo (Presidente)
- José Manuel de Cabo Marías (Vocal)
- Francisco Borja Caverro de Carondelet y Aguirre (Vocal)
- Alberto Gutknecht Donoso (Vocal)
- Alfonso Polo Soriano (Vocal)
- Álvaro Marco Asencio (Secretario no consejero)
- Andrés Álvarez-Sala Turiel (Vicesecretario no consejero)

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Sin perjuicio de las funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos, las funciones del Consejo serán:

- i) Revisión riesgos inherentes al proyecto y evaluación de los mismos estableciendo procesos de monitorización continuado en casos necesarios para, en su caso, proponer medidas de actuación a la Gestora.
- ii) Realizar la propuesta y, en su caso contratación, del auditor de cuentas a la Junta General de Accionistas así como su reelección, sustitución y nombramiento.
- iii) Informar a la Junta General de Accionistas que en ella planteen los accionistas sobre cuestiones de su competencia.
- iv) Supervisar la eficacia y control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- v) Analizar junto con los auditores las posibles debilidades de los procesos y sistemas de control interno.
- vi) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y garantizar la integridad de la información y los procesos que generan la misma.
- vii) Generar la correspondiente información operativa de gestión de forma transparente e íntegra que permita la correcta toma de decisiones del Consejo y los deberes de información periódica con los accionistas.

- viii) Análisis de la operaciones en cartera y del *performance* de la Sociedad periódico proponiendo actuaciones de mejora que redunden en un mejor *performance* de la Sociedad y de su control interno.
- ix) Apoyo a la Gestora en todas las áreas que puedan afectar al buen funcionamiento de la Sociedad de forma continuada.

c. Comité Asesor

El Consejo de Administración constituyó en septiembre de 2018 un comité asesor con competencias en las siguientes materias (el “**Comité Asesor**”):

- i) Recomendar al Órgano de Administración una solución a los conflictos de interés que puedan surgir entre la Sociedad, los accionistas de Gavari, la Gestora y el Gestor.
- ii) Supervisar las actuaciones de la Gestora.
- iii) Autorizar las Inversiones que no cumplan los requisitos de la política de inversiones.
- iv) Cualquier otra función específicamente atribuida en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

El Comité Asesor estará formado por un máximo de hasta CINCO (5) miembros designados por acuerdo del Órgano de Administración, aprobado con el voto favorable de, al menos, las tres cuartas partes de sus miembros.

Los miembros del Comité Asesor deberán ser personas de reconocido prestigio en el mundo empresarial. En ningún caso podrá formar parte del Comité Asesor el Socio Gestor, sin perjuicio de que pueda ser requeridos para asistir a las reuniones de aquel.

El Comité Asesor de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Luis Basagoiti Robles (Presidente)
- José Manuel Galindo Portero (Secretario)

El Comité Asesor se regirá por las mismas normas de organización del Órgano de Administración establecidas en los Estatutos Sociales.

Política de inversiones

Los Bienes Inmuebles objeto de las inversiones de la Sociedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- i) Activos residenciales, en zonas non-prime o de núcleos urbanos pertenecientes a grandes ciudades capitales de provincia y/o municipios de más de 100.000 habitantes cercanos a las mismas, para su puesta en

rentabilidad a un perfil del arrendatario de clase media o media-baja y con la adecuación del activo, si fuera necesario, así como locales en los que concurren dichas características siempre que pueda solicitarse respecto de los mismos la autorización necesaria para mutar su uso a uso de carácter residencial, sin perjuicio de que, en caso de no obtenerse, sean enajenados en el plazo más breve posible.

- ii) La adquisición de los activos se realizará preferentemente en edificios o lotes con el fin de obtener una mejora de precios respecto al mercado *retail*, así como para lograr una mayor eficiencia en la gestión posterior. Las características que deberán reunir estas opciones de inversión son las siguientes:

Rentabilidad neta objetivo directa sobre el activo superior a un CINCO POR CIENTO (5%) en un plazo de treinta y seis (36) meses desde la compraventa sin tener en cuenta los costes financieros asociados a la adquisición.

- iii) Precio medio de adquisición frente a mercado con un descuento estimado del DIEZ POR CIENTO (10%).

El importe total de la financiación externa de la Sociedad (entendiendo por tales cualesquiera contratos de préstamo, crédito y demás de carácter financiero) no podrá exceder del CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la valoración (la “**Financiación Externa**”).

No obstante lo anterior, la Gestora podrá realizar inversiones que no cumplan cualquiera de los anteriores requisitos, en virtud de acuerdo expreso del Órgano de Administración adoptado por mayoría de las tres cuartas partes de sus miembros, a propuesta del Comité Asesor adoptada con la misma mayoría.

Podrán constituirse hipotecas o cualquier otro tipo de garantías a favor de terceros sobre los activos de la Sociedad en garantía de la Financiación Externa.

Antes del 30 de junio de 2023, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad (la “**Estrategia de Puesta en Valor**”), dirigida a maximizar la rentabilidad de los accionistas, que puede conllevar la aprobación por los accionistas de la Sociedad de la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la primera ampliación de capital acordada el 13 de julio 2018 o, por el contrario, que no se aprueba tal estrategia por los accionistas de la Sociedad y se acuerde la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

d. Contrato de Gestión

La Sociedad tiene suscrito un contrato de *asset management* (Contrato de Gestión), con GavariAM en virtud del cual, por sí misma, presta, entre otros los siguientes servicios:

- i) La dirección y administración de la Sociedad y de las inversiones, desinversiones y bienes inmuebles, correspondiendo a estos efectos a la Gestora las más amplias facultades para la representación de la Sociedad, sin que en ningún caso puedan impugnarse por defecto de facultades de administración y disposición los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de dichas atribuciones, salvo comportamiento fraudulento, negligencia grave, conducta dolosa o sobreseimiento temerario de sus funciones.
- ii) La identificación y evaluación para la Sociedad de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos en la política de inversiones.
- iii) La formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras o con los accionistas de la Sociedad, gravando para ello los Bienes Inmuebles.
- iv) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad, negociando e implementando contratos de adquisición, arrendamiento, financiación, venta y cualesquiera otros relacionados con la materialización de las inversiones, desinversiones y con la titularidad y explotación de las mismas o de los bienes inmuebles.
- v) La ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y distribución del haber resultante entre sus accionistas.
- vi) Gestión de las relaciones de la Sociedad con los accionistas, atendiendo las solicitudes de información de los mismos o apoyando al Órgano de Administración de la Sociedad a tal efecto, todo ello conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión o en la normativa aplicable.
- vii) Gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión de la Sociedad (incluyendo la llevanza de libros) o apertura de cuentas bancarias a cuyos efectos podrá contratar profesionales externos cuyos gastos serán asumidos o reembolsados por la Sociedad.
- viii) Control de gestión de riesgos y de cumplimiento de la normativa aplicable y en particular el diseño, la implantación y el funcionamiento del sistema de control interno de la información.
- ix) Supervisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de las obligaciones legales y formales que les correspondan.

- x) Los servicios de apoyo que sean requeridos en el proceso de incorporación de la Sociedad a BME Growth y todos aquellos servicios que sean necesarios una vez se haya producido dicha incorporación.
- xi) Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con la Sociedad, las Inversiones y los bienes inmuebles.
- xii) Mantener a la Sociedad informada de todas sus actividades y proporcionarle cuanta información esta le requiera. En particular, remitir a la Sociedad, con carácter trimestral, información contable y financiera de la Sociedad e informes sobre la evolución y rentabilidad de las inversiones realizadas.
- xiii) Llevar a cabo cuantas actuaciones puedan ser requeridas razonablemente por la Sociedad en relación con las actividades de la misma.
- xiv) Contratación, gestión y supervisión de profesionales y agentes contratados para llevar a cabo la correcta gestión y administración de la Sociedad y los activos.

5. Información financiera: función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad

La información financiera de la Sociedad es realizada por Bonmatí Asesores S.L.P. (en adelante Bonmatí) quien, bajo la coordinación y supervisión de la de la Gestora, realiza las siguientes actuaciones para la Sociedad:

- Llevanza de la contabilidad
- Asesoramiento fiscal
- Gestión administrativa

Las actuaciones de Bonmatí se llevan a cabo en el marco de un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad. Estos flujos de información cuentan siempre con la involucración de los *property manager*, la cual se hace con regularidad semanal y de forma organizada, siendo la contribución para acercar la realidad del negocio al resto de participantes.

Entre las funciones de la Gestora, se encuentra dotar de recursos e información suficiente a Bonmatí para que puedan llevar a cabo la correcta ejecución de las actuaciones encomendadas garantizando una integridad y calidad de la información a través de los controles y procesos necesarios que finalizan con las oportunas labores de supervisión, por parte de la Gestora, sobre la información financiera generada.

Con relación a las cuestiones fiscales, la Sociedad cuenta con el apoyo de diversos despachos de abogados a quien encarga el análisis de cuestiones fiscales que puedan ir más allá de las cuestiones fiscales rutinarias.

6. Gestión de riesgos

La actividad de la Sociedad está intrínsecamente afectada por los riesgos de cualquier actividad societaria así como los propios de la actividad de gestión de inmuebles residenciales orientados al alquiler a largo plazo o de plazas para universitarios.

En este sentido tras un análisis de la Sociedad y de la Gestora se han identificado el siguiente grupo de riesgos.

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.
- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con la Gestora o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos residenciales.
- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.
- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Bonmatí, quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

En casos de que la situación o el riesgo lo requiera se crean Comisiones *ad hoc* para dar seguimiento al impacto de posibles crisis que generalmente están formadas por Consejeros, pueden contar también con la presencia de expertos independiente que

puedan aportar conjuntamente con sus miembros su *expertise* en la definición y puesta en marcha de medidas que mitiguen los impactos que puedan tener sobre la Sociedad.

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

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

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

- Impagos y gestión de la morosidad.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Obligaciones de pago y contratos de financiación.
- Fraude.

A continuación se indica en cada caso sus elementos y procesos de control, así como su potencial impacto.

Impagos y gestión de morosidad

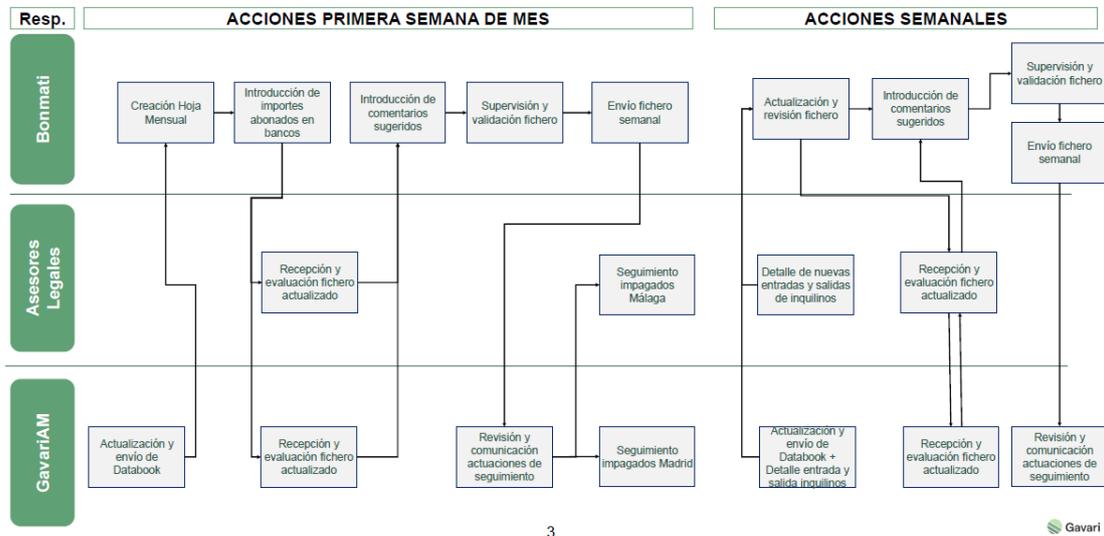
Se lleva a cabo un proceso con periodicidad semanal, mediante el cual se monitorizan los cobros vinculados con los alquileres que minuciosamente y frecuencia diaria va actualizando la Gestora y que sirve de fuente para todas las partes involucradas en la Sociedad, permitiendo una gestión de impagados al detalle y continuada en el tiempo.

Este proceso es uno de los pilares de Gavari, mantener una gestión muy activa en el cobro de rentas y el lanzamiento de actuaciones que permitan limitar en el tiempo los periodos de cobro de las mismas.

El equipo de Bonmatí es quien se encarga de la ejecución de este proceso, con apoyo de asesores legales y la Gestora, siendo responsabilidad de ésta última el análisis de resultados, conclusiones y lanzamiento y coordinación de acciones concretas en aquellos casos que puedan ser necesario.

A continuación se define el flujograma del proceso de control que está implantado en la actualidad:

Proceso “Control de Rentas”



3

Gavari

Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad

La valoración de los activos inmobiliarios se lleva a cabo a través proyección de ingresos acorde a rentas vinculadas a contratos vigentes y unas hipótesis adicionales que implican conjuntamente de una estimación de flujos futuros. Con el fin de asegurar mayor certeza en el ejercicio la Sociedad encarga a un experto independiente de reconocido prestigio una valoración de toda su cartera de activos con una periodicidad mínima anual.

Obligaciones de pago y contratos de financiación

Los 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.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

7. Sistema de Control Interno

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y la Gestora cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité Asesor

La Sociedad cuenta con un Comité Asesor cuyas principales funciones son (i) monitorizar la *performance* de la compañía tanto a nivel operativo como financiero dando detalle de la evolución de las inversiones realizadas y (ii) valorar las oportunidades de negocio que presente la Gestora, emitiendo una opinión en caso de incumplimiento de la política de inversiones de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis de cara a presentar al Consejo de Administración y, si pudiera plantear conflicto con la política de inversiones, se remite previamente al Comité Asesor quien emitiría una opinión al respecto.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por la Gestora junto con Bonmatí.

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

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora lleva control documental de todos los contratos firmados con inquilinos e incorpora a un fichero las novedades que se vayan produciendo, recogiendo en el mismo de forma actualizada los datos de todos los inquilinos existentes (e históricos) reflejando sus datos y condiciones contractuales asociadas a la vivienda.

Esta información es compartida con Bonmatí semanalmente, quien actualiza tanto en contabilidad como en sus sistemas de control de rentas las correspondientes novedades y con la misma periodicidad semanal se hace una comprobación por parte de la Gestora de que estas incorporaciones se hayan realizado correctamente garantizando (i) su registro contable, (ii) su registro en sistemas y procesos de cobro de rentas y (iii) cumplimiento de las condiciones contractuales.

En la generación de esta documentación también participan dando soporte a la Gestora los asesores legales y *property manager* vinculados con el proyecto y la Sociedad en cada momento concreto.

En el proceso de control de impagados definido anteriormente se da detalle sobre la interacción continua que existe entre la Gestora, Bonmatí y asesores legales – con el apoyo de *property manager* – para la llevanza del registro y control de cobros de ingresos de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

El registro de los activos se produce de forma inmediata al cierre de la compraventa, tras el envío de información por parte de la Gestora, estando en cualquier caso el equipo de Bonmatí en alerta para su registro, especialmente por los desencadenantes previos a cualquier operación donde se producen una serie de gastos ordinarios – Due Diligence legales y técnicas, tasaciones, apoyo legal de abogados, etc. – y la comunicación periódica que tiene con la Gestora.

En relación a las inversiones adicionales que requieran los activos – Capex – se da traslado periódico de las oportunas certificaciones que derivan en registro contable y el pago de las mismas asegurando en todo caso la conciliación de los movimientos bancarios.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados.

Anualmente un experto independiente es quien realiza la valoración de todas las inversiones de la Sociedad

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos. Bonmatí es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es A3, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Todos los asientos

contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y parcialmente facturas recibidas, junto con la conciliación bancaria) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por la Gestora y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Trimestralmente se contrasta que las principales magnitudes de balance y cuenta de resultados reflejan la realidad de la Sociedad, haciendo chequeos concretos y aleatorios sobre (i) inversiones, (ii) fondos propios, (iii) deudas con entidades financieras, (iv) ingresos - queda cubierto por el control de impagados mencionado anteriormente y (vii) gastos más significativos acontecidos.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por Bonmatí, supervisados por la Gestora y el Consejo de Administración de la Sociedad.

8. Gestión Control Interno

La Gestora tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, la Gestora tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de protección de datos.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición

de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

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