

En Madrid, a 30 de octubre 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 (la "Ley de los Mercados de Valores"), así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), TAJAR XAIRO SOCIMI S.A. (la "Sociedad" o "YTAR") comunica la siguiente:

- Informe de Revisión Limitada correspondientes a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de Junio de 2023.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de Junio de 2023.

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

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
Don Santiago Marco Escribano
Presidente del Consejo de Administración

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo
comprendido entre el 1 de enero y
el 30 de junio de 2023

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios correspondientes
al periodo comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2023
junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados
Financieros Intermedios**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023:

Balances Intermedios a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Intermedias correspondientes al periodo comprendido entre
el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y el 1 de enero y el 30 de junio de 2022

Estado Intermedio de Cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2023 y 2022

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2023

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los Accionistas de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.**, por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.** que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas todos ellos correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

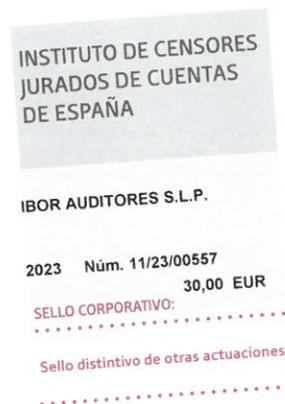
Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”

Ibor Auditores, S.L.P.



Javier Amat de León Arce

26 de octubre de 2023



TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023**

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresados en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		10.430.036,95	11.295.108,98
Inmovilizado intangible		-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	(Nota 5)	26.492,12	28.318,42
Terrenos y construcciones		-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.492,12	28.318,42
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	9.170.380,21	9.453.380,49
Inversiones en terrenos y bienes naturales		3.819.656,91	4.322.507,72
Inversiones en construcciones		5.350.723,30	5.130.872,27
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 8.1.2)	1.001.534,00	1.001.534,00
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		1.001.534,00	1.001.534,00
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 8.1)	231.630,62	811.876,07
Créditos a largo plazo		105.435,00	686.625,00
Otros activos financieros		126.195,62	125.251,07
Activos por Impuesto diferido		-	-
ACTIVO CORRIENTE		4.072.988,18	3.047.098,34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		880.649,68	387.240,15
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	(Nota 8.1.1)	554.623,12	70.735,96
Clientes empresas del grupo y asociadas		-	-
Deudores varios	(Nota 8.1.1)	2.000,00	1.538,89
Activos por impuesto corriente	(Nota 10)	17.334,42	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	306.692,14	314.965,30
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 8.1.1)	2.310.000,00	662.799,34
Otros valores representativos de deuda a corto plazo		1.510.000,00	-
Otros activos financieros		800.000,00	662.799,34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 8.1.3)	882.338,50	1.997.058,85
Tesorería		882.338,50	1.997.058,85
TOTAL ACTIVO		14.503.025,13	14.342.207,32

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		10.942.526,61	10.338.681,32
Fondos propios	(Nota 8.4)	10.942.526,61	10.338.681,32
Capital	(Nota 8.4.1)	5.002.157,25	5.002.157,25
Capital escriturado		5.002.157,25	5.002.157,25
Reservas	(Nota 8.4.2)	5.242.862,99	5.242.862,99
Legal y estatutarias		1.000.431,45	1.000.431,45
Otras Reservas		4.242.431,54	4.242.431,54
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(Nota 8.4.3)	(101.355,00)	(98.587,50)
Resultados de ejercicios anteriores		(114.507,33)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(114.507,33)	-
Otras aportaciones de socios		306.755,91	306.755,91
Resultado del ejercicio		876.612,79	(114.507,33)
(Dividendo a cuenta)		(270.000,00)	-
PASIVO NO CORRIENTE		2.939.800,63	3.216.003,45
Provisiones a largo plazo		-	-
Otras provisiones		-	-
Deudas a largo plazo	(Nota 8.2)	2.939.800,63	3.216.003,45
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.1)	2.865.633,67	3.141.836,78
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.1)	74.166,67	74.166,67
Pasivos por impuesto diferido		-	-
PASIVO CORRIENTE		620.697,89	787.522,55
Deudas a corto plazo	(Nota 8.2)	472.171,71	378.164,04
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.1)	468.453,48	374.445,81
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.1)	3.718,23	3.718,23
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		148.526,18	409.358,51
Proveedores		-	-
Acreedores varios	(Nota 8.2.1)	97.226,18	155.360,97
Pasivo por impuesto corriente	(Nota 10)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 10)	51.300,00	3.997,54
Anticipos de clientes	(Nota 8.2.1)	-	250.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.503.025,13	14.342.207,32

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2022
(Expresadas en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 19.a)	322.642,41	299.488,74
Prestaciones de servicios		322.642,41	299.488,74
Aprovisionamientos		-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Otros ingresos de explotación	(Nota 8.1.1)	91.184,48	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		91.184,48	-
Otros gastos de explotación	(Nota 13.a)	(207.873,76)	(285.913,71)
Servicios exteriores		(144.333,64)	(272.021,18)
Tributos		(65.540,12)	(13.892,53)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Amortización del inmovilizado	(Notas 5 y 6)	(54.213,69)	(39.141,45)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Nota 6)	706.209,91	-
Resultados por enajenaciones y otras		706.209,91	-
Otros resultados	(Nota 13.c)	(8.396,45)	215,02
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		849.552,90	(25.351,40)
Ingresos financieros	(Nota 13.b)	65.309,06	-
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		65.309,06	-
Gastos financieros	(Nota 13.b)	(38.249,17)	(29.079,82)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(38.249,17)	(29.079,82)
Deterioro y resultados de instrumentos financieros	(Nota 13.b)	-	(88.996,48)
Deterioros y pérdidas		-	(88.996,48)
RESULTADO FINANCIERO		27.059,89	(118.076,30)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		876.612,79	(143.427,70)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 10)	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		876.612,79	(143.427,70)
RESULTADO		876.612,79	(143.427,70)

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 1 DE ENERO Y 30 DE
JUNIO DE 2022**

(Expresado en euros)

	30/06/2023	30/06/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	876.612,79	(143.427,70)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	876.612,79	(143.427,70)

**B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones en patrimonio propias	Rtdos. negat. ejercicios anteriores	Aportación de Socios	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
SALDO FINAL AL 31/12/2021	5.002.157,25	346.703,30	(542.678,66)	(102.865,00)	-	306.755,91	6.961.270,45	(700.000,00)	11.271.343,25
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(143.427,70)	-	(143.427,70)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	2.175,00	-	-	(1.522.432,10)	700.000,00	(820.257,10)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.522.432,10)	700.000,00	(822.432,10)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	2.175,00	-	-	-	-	2.175,00
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	653.728,15	4.785.110,20	-	-	-	(5.438.838,35)	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	653.728,15	4.785.110,20	-	-	-	(5.438.838,35)	-	-
SALDO FINAL AL 30/06/2022	5.002.157,25	1.000.431,45	4.242.431,54	(100.690,00)	-	306.755,91	(143.427,70)	-	10.307.658,45
SALDO FINAL AL 31/12/2022	5.002.157,25	1.000.431,45	4.242.431,54	(98.587,50)	-	306.755,91	(114.507,33)	-	10.338.681,32
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	876.612,79	-	876.612,79
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(2.767,50)	-	-	-	(270.000,00)	(272.767,50)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(270.000,00)	(270.000,00)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(2.767,50)	-	-	-	-	(2.767,50)
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(114.507,33)	-	114.507,33	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	(114.507,33)	-	114.507,33	-	-
SALDO FINAL AL 30/06/2023	5.002.157,25	1.000.431,45	4.242.431,54	(101.355,00)	(114.507,33)	306.755,91	876.612,79	(270.000,00)	10.942.526,61

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2022
 (Expresados en euros)

	30/06/2023	30/06/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	876.612,79	(143.427,70)
2. Ajustes del resultado	(708.056,11)	152.217,75
a) Amortización del inmovilizado	54.213,69	39.141,45
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	(706.209,91)	-
g) Ingresos financieros	(65.309,06)	-
h) Gastos financieros	38.249,17	29.079,82
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	88.996,48
k) Otros ingresos y gastos	(29.000,00)	-
3. Cambios en el capital corriente	(2.401.442,52)	(493.175,18)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(484.348,27)	(100.799,04)
c) Otros activos corrientes	(1.656.261,92)	(209.675,41)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(58.134,79)	(167.582,29)
e) Otros pasivos corrientes	(202.697,54)	(15.118,44)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación	27.059,89	(29.079,82)
a) Pagos de intereses	(38.249,17)	(29.079,82)
c) Cobros de intereses	65.309,06	-
d) Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	(2.205.825,95)	(508.464,95)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	(984.177,20)	(1.129.444,92)
c) Inmovilizado material	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	(984.177,20)	(1.099.551,50)
e) Otros activos	-	(29.893,42)
7. Cobros por desinversiones	2.530.245,45	-
d) Inversiones inmobiliarias	1.950.000,00	-
e) Otros activos financieros	580.245,45	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	1.546.068,25	(1.129.444,92)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	(2.767,50)	2.175,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (Aportaciones de socios)	-	-
c) Adquisición (-) Enajenación (+) de instrumentos de patrimonio propio	(2.767,50)	2.175,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(182.195,15)	2.378.111,91
a) Emisión	-	2.378.111,91
2. Deudas con entidades de crédito	-	2.378.111,91
b) Devoluciones y amortización de	-	-
2. Deudas con entidades de crédito	(182.195,15)	-
4. Otras deudas	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(270.000,00)	(822.432,10)
a) Dividendos	(270.000,00)	(822.432,10)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	(454.962,65)	1.557.854,81
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
	-	-
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(1.114.720,35)	(80.055,06)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.997.058,85	3.773.630,49
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	882.338,50	3.693.575,43

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") con NIF B-29430444, antes denominada UNISEIS, S.L., fue constituida en Madrid por tiempo indefinido en el año 1990. Su domicilio actual se encuentra en Avenida Menéndez Playo, 67, Madrid.

La Sociedad es el resultado de la fusión por absorción, entre las sociedades UNISEIS, S.L. (absorbente) y TARJAR XAIRO SOCIMI, S.L. (absorbida) conforme al acuerdo de fusión adoptado por las Juntas Generales de las dos compañías celebradas en fecha 30 de junio de 2015, que incluyó el cambio de denominación social, domicilio y objeto social, así como la ampliación del capital social. La fusión tenía como objetivo la integración de los patrimonios inmobiliarios de las dos entidades para alcanzar una dimensión y estructura operativa que permitirá alcanzar un patrimonio inmobiliario susceptible de constituir el capital de una sociedad de inversión inmobiliaria (SOCIMI).

Como consecuencia de la fusión, se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida (Tarjar Xairo, S.L.) y la transmisión en bloque del patrimonio inmobiliario de ésta a la absorbente, que adquirió por sucesión universal todos sus derechos, bienes y obligaciones. Así mismo se acordó el aumento del capital social y el cambio de denominación de la sociedad absorbente a Tarjar Xairo, S.L.

En Junta General Extraordinaria de fecha 15 de septiembre de 2015 se acordó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre. Dicha opción fue debidamente comunicada al Administración Tributaria el 16 de septiembre del mismo año.

El 30 de noviembre de 2015 se acordó por unanimidad de los Socios, 1º. La transformación en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI, S.A.), 2º. El cambio de denominación social a TARJAR XAIRO SOCIMI, S.A., y 3º. La aprobación del balance de transformación cerrado el 30 de septiembre de 2015. Acuerdos que fueron elevados a público mediante escritura de 23 de diciembre de 2015.

En el ejercicio 2016, la Sociedad deshace la actualización contable realizada erróneamente de dos activos inmobiliarios, generándose una reserva negativa de 6.361.645,41 euros, por lo que a 30 de junio de 2016 su Patrimonio Neto era inferior a la mitad del capital escriturado por lo que a tenor del artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, se encontraba en causa de disolución a no ser que ésta aumente o reduzca el capital social en la medida suficiente.

Para el restablecimiento del equilibrio patrimonial, la Junta General de la Sociedad con fecha 12 de septiembre de 2016 acordó la reducción del capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de las acciones quedando la cifra del capital social en la cifra de 5.002.157,25 euros, de tal forma que el Patrimonio Neto era superior al capital social.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

b) Actividad

Su actividad, tras el acuerdo de fusión mencionado anteriormente, consiste en la adquisición, urbanización, construcción, promoción, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles, tanto de naturaleza urbana como rústica, destinados a vivienda, local de negocio y ejercicio de industria, así como la explotación de instalaciones fotovoltaicas.

c) Régimen Legal

La Sociedad, debido a su condición legal de SOCIMI, se rige por la normativa reguladora recogida en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con sus modificaciones siendo la última la realizada por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

A continuación, se resumen los aspectos más relevantes contenidos en la citada regulación aplicables a las SOCIMI:

1. Elementos societarios. Las SOCIMI 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.
2. Actividad. Su actividad principal debe consistir en la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMI, REIT, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
3. Activos permitidos. Las SOCIMI 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 (inmuebles aptos), ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMI no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIS o REIT, ICI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión. Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

4. Origen de ingresos. El 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de inmuebles aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones aptas.
5. Periodo de tenencia de activos. Los inmuebles aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI 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 periodo de tenencia de tres años se extiende también a las participaciones aptas.
6. Política de distribución. En cada ejercicio las SOCIMI 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 periodo de tenencia descrito en el apartado 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 periodo de reinversión), iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
7. Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMI 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, o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que existe efectivo intercambio de información tributaria con España.
8. Régimen fiscal. Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen 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.

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 SOCIMI. 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. 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.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito el periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto anteriormente determinara: i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen previsto 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 de sociedades.

Así mismo, las SOCIMI son beneficiarias 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 periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado precedente.

Según la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, 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 de la aplicación de dicho régimen.

A 30 de junio de 2023, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Imagen Fiel

Los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a dicha fecha y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones introducidas al mismo, la última de ellas mediante RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

b) Principios Contables no obligatorios aplicados

Los Estados Financieros Intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, los Estados Financieros Intermedios se presentan expresadas en euros.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación e información contenida en los presentes Estados Financieros Intermedios es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

La elaboración de los Estados Financieros Intermedios exige el uso por parte de la Dirección de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales y previsibles. Estas estimaciones y juicios realizados se refieren principalmente al valor razonable de los activos de carácter inmobiliario recogidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, es posibles que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios.

La mejor evidencia del valor razonable de los activos inmobiliarios en un mercado activo son los precios de activos similares. A tal efecto, la Sociedad a través de valoradores independientes contratados evalúa y determina el valor razonable de dichos activos. Dicha evaluación se basa en una serie de fuentes incluyendo: i) precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición y localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad, ii) descuentos de flujos de caja basados en estimaciones de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales mediante la utilización de tasas de descuento adecuadas.

Debido a la naturaleza de las inversiones en activos inmobiliarios de la Sociedad y con el objeto de mostrar la imagen fiel del valor de éstas, se ajustan los valores de los activos en función del valor razonable obtenido en caso de que éste fuera inferior al valor neto contable registrado en los Estados Financieros Intermedios.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información contenida en estos estados financieros intermedios correspondientes al 30 de junio de 2023, ejercicio no auditado, se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (ejercicio no auditado) para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance de situación.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

g) Cambios en criterios contables

No se ha efectuado cambios en criterios contables en el periodo de al que se refieren los presentes Estados Financieros Intermedios.

h) Corrección de errores

Los Estados Financieros Intermedios no incluyen ajustes realizado como consecuencia de errores detectados en el periodo de referencia.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Intermedios del periodo.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

La Sociedad, para aquellos inmovilizados materiales que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento, incluye en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual Medio	Años de Vida Útil Estimados
Otras instalaciones	7%	14
Otro inmovilizado material	7%	14

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Se entiende por unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, 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 contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus inmovilizados materiales por ello no se han registrado provisiones para la cobertura de tales obligaciones.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o coste de producción. Después del reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes comprendidos dentro de las inversiones inmobiliarias, son incorporados como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de la capacidad, productividad, o alargamiento de la vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación que no representan una ampliación de la vida útil se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, en función de su vida útil estimada, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual Medio	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2,5%	40

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de la vida útil, como promedio, de los diferentes elementos.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

c) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

- **Arrendamientos financieros**

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para los contratos de arrendamiento financiero, al inicio del mismo, la Sociedad registra un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento de inmovilizado material o inmaterial, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Para el cálculo del valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se registran como gastos del ejercicio en que se incurre en ellas.

A los activos reconocidos en el balance como consecuencia de arrendamientos financieros, se les aplican los criterios de amortización, deterioro y baja que les corresponden según su naturaleza.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad no mantiene contratos que cumplan estas características.

- **Arrendamientos operativos**

La Sociedad como arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

La Sociedad como arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizar al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado imputándose a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento a medida que se reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

La descripción de los bienes arrendados y los acuerdos significativos de arrendamiento se detallan en la “Nota 6” de “Inversiones inmobiliarias”

d) Permutas

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que puedan surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no puede obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial si:

- a) La configuración, en términos de riesgos, calendario e importes de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Adicionalmente, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

e) **Instrumentos financieros**

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

La Sociedad determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, son clasificados por la Sociedad mayoritariamente en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado
3. Activos financieros a coste
4. Pasivos financieros a coste amortizado.
5. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros

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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes. En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría.

La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a 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. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

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 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 en esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

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.

Activos financieros a coste.

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) 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.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente 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.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta 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 calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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.
- 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.

Activos financieros a coste.

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Pasivos financieros.

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, en esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados (“venta en corto”).
 - Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
 - Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (“opción de valor razonable”), debido a que:

- Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de pasivos financieros.

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

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado si al realizar el descuento de flujos su efectos no es significativo.

f) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad corresponden a coberturas de flujos de efectivo. En consecuencia, la parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Cobertura del valor razonable

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

g) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, según corresponda.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

En Junta General Extraordinaria de fecha 15 de septiembre de 2015 se acordó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009 de 26 de octubre. Dicha opción fue debidamente comunicada al Administración Tributaria el 16 de septiembre del mismo año.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes del arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

i) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relacionados con minimización del impacto medioambiental, así como la protección y mejora del medio ambiente, se registran conforme a su naturaleza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

k) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrará atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

l) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance intermedio 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.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

m) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente, en euros:

	01/01/2023	Altas	Bajas	Trasposos	30/06/2023
Coste:					
Maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	19.081,57	-	-	-	19.081,57
Otro inmovilizado material	29.598,63	-	-	-	29.598,63
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	48.680,20	-	-	-	48.680,20
Amortización Acumulada:					
Maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	(8.627,32)	-	-	-	(8.627,32)
Otro inmovilizado material	(11.734,46)	(1.826,30)	-	-	(13.560,76)
	(20.361,78)	(1.826,30)	-	-	(22.188,08)
Inmovilizado Material, Neto	28.318,42	(1.826,30)	-	-	26.492,12

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2022 es el siguiente, en euros:

	01/01/2022	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2022
Coste:					
Maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	19.081,57	-	-	-	19.081,57
Otro inmovilizado material	29.598,63	-	-	-	29.598,63
Anticipos e inmovilizado en curso	-	-	-	-	-
	48.680,20	-	-	-	48.680,20
Amortización Acumulada:					
Maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones	(8.620,21)	(7,11)	-	-	(8.627,32)
Otro inmovilizado material	(8.051,13)	(3.683,33)	-	-	(11.734,46)
	(16.671,34)	(3.690,44)	-	-	(20.361,78)
Inmovilizado Material, Neto	32.008,86	(3.690,44)	-	-	28.318,42

Elementos totalmente amortizados y en uso

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen elementos de inmovilizado material que se encuentren totalmente amortizados y en uso.

Otra información sobre el inmovilizado material

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación por lo que no ha registrado provisiones por dicho concepto.

A fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen indicios de deterioro de los elementos integrantes del Inmovilizado Material por lo que no se ha registrado deterioro alguno por dicho concepto.

Todos los activos incluidos en este epígrafe se encuentran afectos a la explotación y se hayan situados en territorio español.

La Sociedad contrata pólizas de seguros con la cobertura que se estima necesaria para cubrir los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente, en euros:

	01/01/2023	Altas	Bajas	Trasposos	30/06/2023
Coste:					
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.322.507,72	-	(502.850,81)	-	3.819.656,91
Inversiones en construcciones	5.108.585,73	-	(711.939,28)	-	4.396.646,45
Anticipos e inversiones en curso	236.241,43	984.177,20	-	-	1.220.418,63
	9.667.334,88	984.177,20	(1.214.790,09)	-	9.436.721,99
Amortización Acumulada:					
Inversiones en construcciones	(213.954,39)	(52.387,39)	-	-	(266.341,78)
	(213.954,39)	(52.387,39)	-	-	(266.341,78)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	9.453.380,49	931.789,81	(1.214.790,09)	-	9.170.380,21

Las inversiones inmobiliarias mantenidas para la obtención de rentas y que no están ocupados por la Sociedad junto con su el valor neto contable registrado en el balance de situación, es el siguiente, en euros:

Activo	Coste	30/06/2023		31/12/2022		
		Amortización acumulada	Valor neto	Coste	Amortización acumulada	Valor neto
Nave C/ Hierro,75	1.571.140,89	(168.418,09)	1.402.722,80	1.571.140,89	(154.855,91)	1.416.284,98
Parcela C/ Constitución, 65	-	-	-	1.214.790,09	-	1.214.790,09
Parcela El triángulo	84.570,95	-	84.570,95	84.570,95	-	84.570,95
Ctro. Cial. Cerro Columnas	2.830.509,37	(65.617,99)	2.764.891,38	2.830.509,37	(43.865,53)	2.786.643,84
Edificio C/ Felipe Diaz	2.121.605,45	(22.407,42)	2.099.198,03	2.121.605,45	(7.551,23)	2.114.054,22
Nave C/Teatinos, 52	421.004,05	(9.898,28)	411.105,77	421.004,05	(7.681,72)	413.322,33
Parcela Jesús Gran Poder	1.088.273,20	-	1.088.273,20	628.965,81	-	628.965,81
Parcela C/ Pirita, 14	1.319.618,08	-	1.319.618,08	794.748,27	-	794.748,27
Total Inv. inmobiliarias	9.436.721,99	(266.341,78)	9.170.380,21	9.667.334,88	(213.954,39)	9.453.380,49

El detalle de las inversiones inmobiliarias y sus principales características se muestra a continuación:

Activo	Localidad	Fecha de compra	Tamaño m ²	Cargas
Nave C/ Hierro,75	Torrejón de Ardoz - Madrid	11/04/2016	7.428	Libre de cargas
Parcela C/ Constitución, 65	Fuenlabrada - Madrid	23/09/2021	2.207	Libre de cargas
Parcela El triángulo sector SUP-I-4	S. Fernando Henares - Madrid	22/06/2017	2.147	Libre de cargas
Ctro. Cial. Cerro Columnas	Pozuelo de Alarcón- Madrid	27/04/2018	2.170	Garantía Hipotecaria
Edificio C/ Felipe Diaz	Madrid	17/05/2018	305	Libre de cargas
Nave C/ Teatinos 52	Coslada - Madrid	28/01/2021	4.489	Libre de cargas
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48	Madrid	14/12/2018	266	Libre de cargas
Parcela C/ Pirita, 14	Madrid	18/04/2022	220	Libre de cargas

Tal y como se indica en el detalle precedente, a 30 de junio de 2023 elementos de este epígrafe por un valor neto de 2.765 miles de euros se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios, ver Nota 8.2.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Activo	30/06/2023	30/06/2022
Nave C/ Hierro,75	74.469,33	70.484,92
Parcela C/ Constitución, 65 (2)	-	-
Parcela El triángulo sector SUP-I-4	-	-
Ctro. Cial. Cerro Columnas (3)	132.291,66	107.061,83
Edificio C/ Felipe Diaz (1)	95.830,86	-
Nave C/ Teatinos 52	20.050,56	15.759,57
Parcela C/ Jesús del Gran Poder, 48 (5)	-	-
Parcela C/ Pirita, 14 (4)	-	-
Total	322.642,41	193.306,32

- (1) Esta Inversión Inmobiliaria, consistente en 13 viviendas, trasteros y garajes. Actualmente se encuentra arrendada a terceros para su explotación vacacional.
- (2) Este Activo Inmobiliario ha sido enajenado a terceros con fecha 10/05/2023 habiéndose formalizado en escritura pública ante el Notario Pablo de la Esperanza Rodriguez. El precio de venta ha sido pactado en 1.950.000,00 euros. La Sociedad ha recibido 1.450.000,00 euros a fecha de los presentes estados financieros intermedios, de los que 250.000,00 euros fueron recibidos en el ejercicio 2022 en concepto de anticipo, habiendo quedado aplazada la cantidad de 500.000,00 euros al cumplimiento de condición suspensiva consistente en la calificación favorable de la inscripción registral relativa a la diferencia en la superficie del inmueble entre información registral y certificación catastral. Actualmente se encuentra en trámite el procedimiento de solicitud de rectificación presentado por la Sociedad ante el Registro de la Propiedad. La Dirección de la Sociedad estima que la resolución será favorable sin más trámite. Esta operación a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido ha quedado sujeta al art. 84.uno.2.e) inversión del sujeto pasivo. Esta operación ha generado un resultado de 706 miles de euros una vez deducidos los gastos de intermediación.

- (3) Esta inversión inmobiliaria, consistente en un edificio comercial con parking, se encuentra actualmente arrendada a terceros. Los créditos derivados de las rentas obtenidos por el alquiler de esta Inversión Inmobiliaria se encuentran pignoralados a favor de Singular Bank para garantizar la devolución del préstamo hipotecario recibido. Ver Nota 8.8.2.
- (4) Este activo se encuentra actualmente en fase de construcción para la realización de 13 viviendas vacacionales, trasteros y garajes. Adjudicada la obra mediante concurso privado a la sociedad constructora Maryes, S.L., estimándose su finalización en un plazo de 18 meses desde su comienzo.
- (5) Este activo se encuentra actualmente en fase de construcción para la realización de 10 viviendas vacacionales y garajes. Adjudicada la obra mediante concurso privado a la sociedad constructora Maryes, S.L., estimándose su finalización en un plazo de 18 meses desde su comienzo.

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2022 es el siguiente, en euros:

	01/01/2022	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2022
Coste:					
Inversiones en terrenos y bienes naturales	3.652.507,72	670.000,00	-	-	4.322.507,72
Inversiones en construcciones	1.984.590,23	198.876,64	-	2.960.118,86	5.108.585,73
Anticipos e inversiones en curso	2.635.275,03	561.085,26	-	(2.960.118,86)	236.241,43
	8.236.372,98	1.430.961,90	-	-	9.667.334,88
Amortización Acumulada:					
Inversiones en construcciones	(131.165,95)	(82.788,44)	-	-	(213.954,39)
	(131.165,95)	(82.788,44)	-	-	(213.954,39)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	8.105.207,03	1.348.173,46	-	-	9.453.380,49

Elementos totalmente amortizados y en uso

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen Inversiones Inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados y en uso

Otra información sobre las Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación por lo que no ha registrado provisiones por dicho concepto.

A fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen indicios de deterioro de los elementos integrantes del Inmovilizado Material por lo que no se ha registrado deterioro alguno por dicho concepto. El valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se estima en función de las valoraciones realizadas por parte de Eurovaloraciones S.A., expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

Todos los activos incluidos en este epígrafe se encuentran afectos a la explotación y se hayan situados en territorio español.

La Sociedad contrata pólizas de seguros con la cobertura que se estima necesaria para cubrir los riesgos que pudieran afectar a los elementos de este epígrafe.

No se han capitalizado gastos financieros durante el período al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios ni en el ejercicio 2022.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1) Arrendamientos financieros

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento vigentes.

7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendador)

Los ingresos registrados en la Cuenta de Resultados del primer semestre del ejercicio 2023 en concepto de arrendamiento operativo han ascendido a 322.642,41 euros (442.568,66 euros en el ejercicio 2022).

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación, en euros:

	30/06/2023	31/12/2022
Hasta 1 año	568.600,00	545.872,00
Entre uno y cinco años	1.095.000,00	1.148.624,00
Más de 5 años	1.059.000,00	1.250.000,00
	2.722.600,00	2.944.496,00

La descripción general de los activos arrendados se encuentra realizada en la Nota 6 “Inversiones Inmobiliarias” de las presentes notas explicativas.

Los acuerdos significativos de arrendamiento operativo y sus principales características se desglosan a continuación:

Activo	Arrendatario	Fecha contrato	Renta anual	Vencimiento contrato	Gastos	Actualización Renta
Nave C/ Hierro,75 Ctro. Cial. Cerro	Ordax, S.A.	22/10/2018	132.000,00	22/10/2026	Arrendatario	Según pacto
Columnas	Distribuciones de supermercados, S.L.	03/02/2021	250.000,00	01/01/2052	Arrendatario	Según pacto
Nave C/ Teatinos 52	Ordax, S.A.	23/10/2022	36.000,00	26/10/2030	Arrendatario	Según pacto
Edificio C/ Felipe Diaz	Innoval Capital, S.L.	01/04/2022	120.000,00	01/04/2024	Arrendatario	Según pacto

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1) Activos Financieros por categorías

El detalle de activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente, en euros:

	Créditos, Derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8.1.1)	231.630,62	811.876,07
Activos financieros a coste (Nota 8.1.1)	1.001.534,00	1.001.534,00
Total	1.233.164,62	1.813.410,07

El detalle de activos financieros a corto plazo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente, en euros:

	Créditos, Derivados y otros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 8.1.1)	2.310.000,00	662.799,34
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8.1.1)	556.623,12	72.274,85
Total	2.866.623,12	735.074,19

8.1.1) Activos financieros

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente, en euros:

Activo Financiero	Saldo a 30/06/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Activos financieros a coste amortizado				
Créditos a largo plazo (1)	105.435,00	-	686.625,00	-
Fianzas y depósitos (2)	126.195,62	-	125.251,07	-
Clientes (3)	-	554.623,12	-	70.735,96
Deudores varios	-	2.000,00	-	1.538,89
Total activos financieros a coste amortizado	231.630,62	556.623,12	811.876,07	72.274,85
Activos financieros a coste				
Instrumentos de patrim. empresas grupo (Nota 8.1.2)	1.001.534,00	-	1.001.534,00	-
Total activos financieros a coste	1.001.534,00	-	1.001.534,00	-
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
Otros activos financieros (4)	-	2.310.000,00	-	662.799,34
Total activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	2.310.000,00	-	662.799,34
Total activos financieros	1.233.164,62	2.866.623,12	1.813.410,07	735.074,19

- (1) A 31 de diciembre de 2022 este saldo correspondía, por un lado, a un crédito concedido a la sociedad Nilo Bulgaria Ltd por un importe de 350.000,00 euros, formalizado el 3 de agosto de 2021 con vencimiento a dos años y con un tipo de interés del 3% anual pagadero a la devolución del principal. Con fecha 25 de enero de 2023 se ha realizado por parte del prestatario la devolución anticipada del nominal del crédito y sus intereses. Por otro, a una aportación en concepto de “cuentas en participación” por importe de 325.000,00 euros, suscrito con la sociedad Galdana Capital, S.L. (gestor), para la realización de una operación de compra y posterior transmisión de la finca sita en Calle Santa, 22 de Madrid cuya inversión estimada se cuantifica en 1.300 miles de euros según contrato de fecha 28 de diciembre de 2021, participándose en un 25% de los resultados obtenidos. Durante el mes de enero de 2023 se ha recibido del Gestor de la cuenta en participación la liquidación definitiva del proyecto que ha supuesto la recuperación de la aportación inicial mas el beneficio atribuido al partcipe que ha ascendido a 91.184,48 euros.
- (2) Corresponde principalmente a las fianzas depositadas en el IVIMA recibidas de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) por importe de 74.166,00 euros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como a fianzas depositadas en el Ayuntamiento de Madrid, Torrejón de Ardoz y Pozuelo por importe de 52.029,62 euros a 30 de junio de 2022 y 51.085,07 euros a 31 de diciembre de 2022.
- (3) Corresponde principalmente al importe de 500.000,00 euros aplazado por la venta del activo inmobiliario sito en C/ Constitución, 65, Fuenlabrada, Madrid (Nota 6) sujeto al cumplimiento de condición suspensiva consistente en la calificación favorable de la inscripción registral relativa a la diferencia en la superficie del inmueble entre información registral y certificación catastral. Actualmente se encuentra en trámite el procedimiento de solicitud de rectificación presentado por la Sociedad ante el Registro de la Propiedad
- (4) A 30 de junio de 2023 corresponde a un contrato de depósito a plazo suscrito por la Sociedad con la entidad Bankinter, S.A. el 24 de mayo de 2023 con vencimiento a tres meses por importe de 800.000,00 euros, así como a la colocación de 1.510.000,00 euros en Letras del Tesoro con vencimiento en julio y agosto de 2023. A 31 de diciembre de 2022 corresponde a una cartera de fondos de inversión contratados con la entidad depositaria Abanca Privada por valor nominal de 750.000,00 euros y cuyo valor actual a dicha fecha asciende a 662.799,34 euros. Dicha cartera ha sido liquidada a lo largo del mes de abril de 2023, habiendo generado unas pérdidas definitivas en su conjunto por valor de 54.135,02 euros.

El detalle de las fianzas depositadas en el IVIMA a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue, en euros:

Activo	Arrendatario	30/06/2023	31/12/2022
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
Nave C/ Teatinos 52	Sanhar beauty, S.L.	5.500,00	5.500,00
Nave C/ Teatinos 52	Ordax, S.A.	6.000,00	6.000,00
Ctro. Cial. Cerro Columnas	Distribuciones de supermercados, S.L.	41.666,67	41.666,67
		74.166,67	74.166,67

8.1.2) Inversiones en empresas del Grupo

Un resumen de participaciones, situación patrimonial (según estados financieros intermedios no auditados), domicilio social y actividades desarrolladas por las sociedades participadas a 30 de junio de 2023 es el que se muestra a continuación:

Sociedad	% derechos de voto	Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. Estados Financieros	Capital Social	Reservas	Result. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo										
Tarbul Eood UIC	100%	1.001.534,00	-	1.001.534,00	30/06/2023	511,30	1.000.102,26	(511,30)	(1.533,90)	998.568,36
		1.001.534,00	-	1.001.534,00		511,30	1.000.102,26	(511,30)	(1.533,90)	998.568,36

Un resumen de participaciones, situación patrimonial (según cuentas anuales auditadas), domicilio social y actividades desarrolladas por las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2022 es el que se muestra a continuación:

Sociedad	% derechos de voto	Coste	Deterioro	Valor en libros de la participación	Fecha últ. Estados Financieros	Capital Social	Reservas	Result. de ej. anteriores	Resultado último ejercicio	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo										
Tarbul Eood UIC	100%	1.001.534,00	-	1.001.534,00	31/12/2022	511,30	1.000.102,26	-	(511,30)	1.000.102,26
		1.001.534,00	-	1.001.534,00		511,30	1.000.102,26	-	(511,30)	1.000.102,26

Tarbul Eood UIC

Su objeto social consiste en la adquisición, disposición, compra y venta de bienes inmuebles, así como su explotación y cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Plovdiv, Calle Tsar Ivan Shishman, 9, República de Bulgaria. La Sociedad adquirió esta inversión con fecha 7 de julio de 2022.

8.1.3) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue, en euros:

Tesorería y Activos Equivalentes:	Saldo a 30/06/2023	Saldo a 31/12/2022
Cuentas corrientes	881.632,10	1.996.352,45
Caja	706,40	706,40
Importe Tesorería y Activos equivalentes	882.338,50	1.997.058,85

8.2) Pasivos Financieros por categorías

El detalle de pasivos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 8.2.1)	2.865.633,96	3.141.836,78	74.166,67	74.166,67	2.939.800,63	3.216.003,45
Total	2.865.633,96	3.141.836,78	74.166,67	74.166,67	2.939.800,63	3.216.003,45

El detalle de pasivos financieros a corto plazo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente, en euros:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 8.2.1)	468.453,48	374.445,81	100.944,41	409.079,20	569.397,89	783.525,01
Total	468.453,48	374.445,81	100.944,41	409.079,20	569.397,89	783.525,01

8.2.1) Pasivos financieros

Su detalle al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se indica a continuación, en euros:

	Saldo a 30/06/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Pasivos financieros a coste amortizado				
Acreeedores	-	97.226,18	-	155.360,97
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.2.2)	2.865.633,96	468.453,48	3.141.836,78	374.445,81
Fianzas recibidas (1)	74.166,67	-	74.166,67	-
Dividendo activo a pagar	-	-	-	-
Cta. cte. con socios y administradores	-	3.718,23	-	3.718,23
Anticipos de clientes (Nota 6)	-	-	-	250.000,00
Total pasivos financieros a coste amortizado	2.939.800,63	569.397,89	3.216.003,45	783.525,01
Total pasivos financieros	2.939.800,63	569.397,89	3.216.003,45	783.525,01

- (1) Esta partida corresponde a las Fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles arrendados (Nota 6 y Nota 7) cuyo detalle al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se indican a continuación, en euros:

Activo	Arrendatario	30/06/2023	31/12/2022
Nave C/ Hierro,75	Ordax, S.A.	21.000,00	21.000,00
Nave C/ Teatinos 52	Sanhar beauty, S.L.	5.500,00	5.500,00
Nave C/ Teatinos 52	Ordax, S.A.	6.000,00	6.000,00
Ctro. Cial. Cerro Columnas	Distribuciones de supermercados, S.L.	41.666,67	41.666,67
		74.166,67	74.166,67

8.2.2) Deudas con entidades de crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se indica a continuación, en euros:

	30/06/2023			31/12/2022		
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	466.610,83	2.865.633,96	3.332.244,79	371.507,32	3.141.836,78	3.513.344,10
Pólizas de crédito	1.842,65	-	1.842,65	2.938,49	-	2.938,49
Total	468.453,48	2.865.633,96	3.334.087,44	374.445,81	3.141.836,78	3.516.282,59

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 30 de junio de 2023, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Bankinter (2)	22/04/2021	Euribor + 1,75%	22/04/2024	300.000,00	300.000,00	130.705,74
BSCH (2)	26/05/2021	Euribor + 1,00%	26/05/2026	500.000,00	500.000,00	366.551,25
Abanca	20/10/2021	Euribor + 1,50%	20/10/2026	400.000,00	400.000,00	334.987,80
Singular Bank (1)	26/04/2022	2,05	30/04/2037	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
						3.332.244,79

- (1) Estos préstamos tienen como garantía hipotecaria los activos descritos en la Nota 6 “Inversiones inmobiliarias”.

- (2) Pólizas préstamo ICO

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022, expresados en euros, era el siguiente:

Entidad	Fecha concesión	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe concedido	Dispuesto	Pendiente al Cierre
Bankinter (2)	22/04/2021	Euribor + 1,75%	22/04/2024	300.000,00	300.000,00	201.213,72
BSCH (2)	26/05/2021	Euribor + 1,00%	26/05/2026	500.000,00	500.000,00	428.322,57
Abanca	20/10/2021	Euribor + 1,50%	20/10/2026	400.000,00	400.000,00	383.807,81
Singular Bank (1)	26/04/2022	Euribor + 2,50%	30/04/2037	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
						3.513.344,10

Pólizas de crédito

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 150.000,00 euros, con 1.842,65 euros dispuestos a la fecha. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas por importe disponible de 150.000,00 euros, con 2.938,49 euros dispuestos.

8.2.3) Otra información relativa a pasivos financierosa) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al 30 de junio de 2023:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito							
Abanca	98.744,68	100.236,08	101.750,01	34.257,03	-	-	334.987,80
Bankinter	130.705,74	-	-	-	-	-	130.705,74
BSCH	124.500,00	126.100,00	115.951,25	-	-	-	366.551,25
Singular Bank	112.660,40	171.901,50	175.458,78	179.089,67	182.795,70	1.678.093,95	2.500.000,00
Total	466.610,83	398.237,58	393.160,04	213.346,70	182.795,70	1.678.093,95	3.332.244,79

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo (deudas con entidades de crédito -préstamos-) al cierre del ejercicio 2022:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito							
Abanca	98.007,32	99.487,57	100.990,22	85.322,70	-	-	383.807,81
Bankinter	150.400,00	50.813,72	-	-	-	-	201.213,72
BSCH	123.100,00	125.700,00	126.700,00	52.822,57	-	-	428.322,57
Singular Bank	-	112.660,41	171.901,50	175.458,78	179.089,67	1.860.889,65	2.500.000,00
Total	371.507,32	388.661,70	399.591,72	313.604,05	179.089,67	1.860.889,65	3.513.344,10

b) Incumplimiento de obligaciones contractuales

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones relativas a los préstamos recibidos de terceros.

c) Garantías comprometidas y compromisos adquiridos con terceros

No existen garantías o compromisos adquiridos con terceros.

8.3) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado y los riesgos de tipo de interés.

8.3.1) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

8.3.2) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.

La Sociedad presta atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

8.3.3) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado al que se encuentra sometido la Sociedad puede ser considerado como de nivel medio. Los activos de la Sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios inmobiliarios sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8.3.4) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

8.4) Fondos Propios

8.4.1) Capital Social

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social está representado por 173.385 acciones de 28,85 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades o personas físicas con participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	Nº Participaciones	% Participación
Mª del Carmen Escribano Sanchez-Beato	86.501	49,89
Juan Francisco Hernández Villa	21.829	12,59
Francisco Javier Echenique Gordillo	12.987	7,49

Según escritura de fusión realizada el 23 de julio de 2015, y conforme a las operaciones de canje establecidas para la fusión (Nota 1), se aumentó el Capital de la Sociedad en 4.228.035,00 euros, emitiendo 70.350 participaciones nuevas e iguales, con un valor nominal de 60,10 euros cada una y con una prima de emisión de 5.771.965,00 euros.

El tipo de canje de las participaciones fue calculado sobre la base del valor real del patrimonio de las sociedades intervinientes, según resulta de los balances de fusión y la valoración real actualizada de los activos inmobiliarios de cada una.

La posterior tasación de los activos mencionados, generó una diferencia positiva sobre el cálculo inicial a efectos de la fusión. Estos resultados se han abonado en cuenta de reservas, así como otras diferencias y ajustes de origen fiscal.

Según escritura de 1 de diciembre de 2015, se aumenta el capital social en el importe de 5.769.600,00 euros con cargo a reservas, alcanzando un capital de 10.420.438,50 euros, distribuido en 173.385 acciones de 60,10 euros cada una, que están totalmente suscritas.

En ese ejercicio se efectúa una revalorización de activos inmobiliarios por importe de 7.304.078,61 euro en contradicción con lo recogido en la NRV 2.1 del PGC. Durante el primer semestre del año 2016 se procedió a regularizar este error mediante un ajuste contra el patrimonio neto al considerarse un error contable. Como consecuencia de esto el patrimonio neto quedó por debajo del 50% del capital social situándose la Sociedad en causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Para el restablecimiento del equilibrio patrimonial la con fecha 12 de septiembre de 2016 acordó una reducción de capital por importe de 5.418.281,25 euros mediante la disminución del valor nominal de cada una de las acciones, quedando por tanto el capital social fijado en la cifra de 5.002.157,25 euros.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth.

8.4.2) Reservas

El detalle de las Reservas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente, en euros:

	30/06/2023	31/12/2022
Reserva legal	1.000.431,45	1.000.431,45
Reservas voluntarias	5.615.156,07	5.615.156,07
Otras reservas (Reserva de fusión)	(1.372.724,53)	(1.372.724,53)
Total	5.242.862,99	5.242.862,99

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la vigente Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 30 de junio de 2023, la Reserva Legal está dotada en su totalidad.

8.4.3) Acciones propias

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad posee acciones propias por importe de 101.355,00 euros correspondiendo a un total de 1.408 acciones.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad posee acciones propias por importe de 98.587,50 euros correspondiendo a un total de 1.363 acciones.

NOTA 9. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

A 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) preparada conforme a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30/06/2023	31/12/2022
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	94%	96%
Ratio de operaciones pendientes de pago	6%	4%
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	1.128.510,84	2.635.978,63
Total pagos pendientes	75.087,09	120.024,59

NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente, en euros:

	30/06/2023		31/12/2022	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No Corriente:				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-
	-	-	-	-
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	306.692,14	-	314.965,30	-
Retenciones por IRPF	-	51.300,00	-	3.997,54
Impuesto sobre Sociedades	17.334,42	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
	324.026,56	51.300,00	314.965,30	3.997,54

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Resultado del ejercicio (después de impuestos)	30/06/2023			30/06/2022		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	876.612,49			(143.427,70)		
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>Efecto neto</i>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio:	-	-	-	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-	-	-	-
Compensación bases imponibles	-			-		
Base imponible (resultado fiscal)	876.612,49			(143.427,70)		
Base imponible al tipo general (25%)	-			-		
Base imponible al tipo SOCIMIS (0%)	-			-		
Base imponible Gravamen especial (15%)	-			-		

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades a pagar, son los siguientes, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Cuota al 25 % sobre la Base imponible general	-	-
Cuota al 15 % sobre la Base imponible especial	-	-
Cuota líquida	-	-
Menos: retenciones y pagos a cuenta	-	-
Cuota a Ingresar (o a devolver)	-	-

El detalle del gasto por el Impuesto de Sociedades al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-
Total Gasto por Impuesto de Sociedades	-	-

Otra información fiscal

El 16 de septiembre de 2015 la Sociedad presentó la solicitud para acogerse al régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% con carácter general 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.

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 SOCIMI. 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 trate 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.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 a excepción de los ya indicados en esas notas explicativas.

NOTA 12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	30/06/2022
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012	178.948,54
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:	
Ejercicio 2015	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	28.933,94
Ejercicio 2016	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	67.828,71
Ejercicio 2017	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	135.943,04
Ejercicio 2018	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	535.557,44
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	70.828,36
Ejercicio 2019	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	124.940,01
Ejercicio 2020	
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	138.834,90

Ejercicio 2021

- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	4.875.313,01
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	563.525,34

Ejercicio 2022

- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	No aplica

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley:**Ejercicio 2015**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	115.735,74

Ejercicio 2016

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	174.416,58

Ejercicio 2017

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	349.510,86

Ejercicio 2018

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	162.676,71

Ejercicio 2019

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	321.276,87

Ejercicio 2020

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	357.004,04

Ejercicio 2021

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	1.522.432,10

Ejercicio 2022

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	No aplica

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:**Ejercicio 2015 - 2022**

- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	No aplica
- Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	No aplica

e) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

- Ejercicio 2015	JG 10/05/2016
- Ejercicio 2016	JG 28/04/2017
- Ejercicio 2017	JG 28/06/2018
- Ejercicio 2018	JG 20/06/2019
- Ejercicio 2019	JG 30/06/2020
- Ejercicio 2020	JG 12/07/2021
- Ejercicio 2021	JG 23/06/2022
- Ejercicio 2022	JG 23/06/2023

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. Ver Nota 6

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver Nota 6

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que procedan dichas reservas. No aplica

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS**a) Otros gastos de explotación**

La composición a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Reparaciones y conservación	3.923,96	16.721,19
Servicios profesionales independientes	115.821,53	135.863,59
Transportes	-	-
Primas de seguro	9.739,59	6.716,98
Suministros	11.319,03	4.319,17
Otros servicios	3.529,53	180.400,25
Otros tributos	63.540,12	13.895,53
	207.873,76	285.913,71

b) Resultados financieros

El detalle a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 de ingresos y gastos financieros por intereses es el siguiente, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos:		
Otros ingresos financieros	65.309,06	-
Total ingresos	65.309,06	-
Gastos:		
Intereses de deudas con Entidades de Crédito	(38.249,17)	(29.079,82)
Deterioro de instrumentos financieros (Fondos de inversión)	-	(88.996,48)
Total gastos	(38.249,17)	(118.076,30)
Resultados	27.059,89	(118.076,30)

c) Otros resultados

El desglose al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 de los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida “Otros resultados”, es el siguiente, en euros:

	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos:		
Otros ingresos excepcionales	-	255,77
Gastos:		
Otros gastos excepcionales	(8.396,45)	(10,75)
Total otros resultados	(8.396,45)	215,02

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 11 de septiembre de 2023 la Sociedad ha formalizado contrato de compraventa elevado a escritura pública para la adquisición de una nave industrial en el polígono industrial “San Fernando I” finca sita en Avenida del Mediterráneo, 12, en el término municipal de San Fernando, Madrid, por importe de 3.200 miles de euros impuestos excluidos.

Excepto por lo comentado en los párrafos anteriores, no se han producido acontecimientos significativos adicionales desde el cierre del periodo a 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios que, afectando a los mismos, no se hubiera incluido en ellos, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

NOTA 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio	30/06/2023		31/12/2022	
	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas	Entidad Dominante	Otras Partes Vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-
Otros activos financieros (Nota 8.1.1)	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-
Acreeedores varios (Nota 8.1.1)	-	-	-	-

16.2) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022 se detallan a continuación, en euros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio	30/06/2023	30/06/2022
Recepción de servicios (1)	52.223,65	69.687,71
Compra de activos no corrientes (2)	969.202,20	229.143,19
	1.021.425,85	298.830,90

(1) Los servicios recibidos a 30 de junio de 2023 corresponden a servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 13.684,44 euros y MV Fincas por importe de 38.539,21 euros, en virtud de contratos de Project y asset management suscritos. Los servicios recibidos a 30 de junio de 2022 corresponden a servicios recibidos de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Marco, S.L. por importe de 41.003,60 euros, Arquibuba por importe de 3.258,90 euros y MV Fincas por importe de 14.144,01,29 euros.

(2) Corresponde a las obras de ejecución en la C/ Jesús del Gran Poder, 48 y C/ Pirita, 14 durante el ejercicio 2023 y a la ejecución de la obra en C/ Felipe Díaz en el ejercicio 2022 habiéndose finalizado las obras en el segundo trimestre del ejercicio 2022.

16.3) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Durante primer semestre del ejercicio 2023 y el ejercicio 2022 no se ha devengado retribución alguna a los miembros del Órgano de Administración, ni existen o existían compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Otra información referente al Consejo de Administración

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, artículo 229, se impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2022 los miembros de Consejo de Administración de la Sociedad, según se define en la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, han comunicado al resto de miembros del mismo, que conocen y comprenden lo previsto en el artículo 227, 228.e y 229 de la mencionada ley y que, en consecuencia, de acuerdo con lo anterior que durante el ejercicio 2022, ninguno de ellos ni sus personas vinculadas se encuentran en situación de conflicto de interés, directo o indirecto, con la Sociedad de acuerdo con los deberes de lealtad y de evitar situaciones de conflicto de intereses comprendidas en los mencionados artículos.

NOTA 17. OTRA INFORMACION

La sociedad no tiene empleados a fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios ni al cierre del ejercicio 2022

A continuación, se detallan los honorarios relativos a los servicios prestados durante el ejercicio 2023 y 2022 por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, en euros:

Descripción	2023	2022
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	Pendiente	4.500,00
Honorarios cargados por revisión limitada	3.500,00	3.500,00
Total	3.500,00	8.000,00

NOTA 18. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Debido a la actividad desarrollada por la Sociedad, ésta no se ve afectada por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero a que se refiere la Ley 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero y que transpone la Directiva 2003/87/CE del Parlamento y del Consejo Europeo de 13 de octubre de 2003.

Por ese motivo no se revela información alguna al respecto en las presentes notas explicativas a 30 de junio de 2023.

NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por mercados geográficos, se muestra a continuación:

Descripción del mercado geográfico	30/06/2023		30/06/2022	
	Euros	%	Euros	%
Nacional	322.642,41	100%	299.488,74	100%
Total	322.642,41	100%	299.488,74	100%

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías y/o segmentos de actividades, se muestra a continuación:

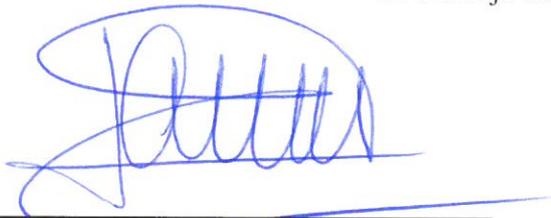
Descripción de la actividad	30/06/2023		30/06/2022	
	Euros	%	Euros	%
Arrendamientos	322.642,41	100%	241.512,05	81%
Producción energía eléctrica	-	- %	57.976,69	19%
Total	322.642,41	100%	299.488,74	100%

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Tarjar Xairo SOCIMI, S.A.** formula los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 51.

Madrid, 29 de septiembre de 2023

El Consejo de Administración



D. Santiago Marco Escribano
Presidente



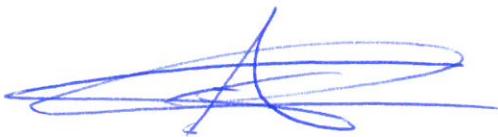
D. Marcos Hernández Vélez
Consejero



D. Alfredo de la Torre Prados
Consejero

NO FIRMA POR ESTAR
AUSENTE

D. Francisco Javier Echenique Gordillo
Consejero



D. Cesar Marco Escribano
Consejero