

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Madrid, 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, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. ("**GAVARI**" o la "**Sociedad**") pone en conocimiento la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023:

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis (6) meses finalizado el 30 de junio de 2023; y
- II. Estados Financieros Intermedios del periodo de seis (6) meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Merino de Cabo
Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado intermedio de ingresos y gastos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo 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.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/20815
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A:
B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L.,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 30/10/23

Fernando González Cuervo

30 de octubre de 2023

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO
DE 2023

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios 1S 2023

ÍNDICE

- Balance intermedio a 30 de junio de 2023
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
- Estado de cambios en patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
- Memoria correspondiente a los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

Balance intermedio a 30 de junio de 2023
(Expresado en Euros)

<i>Activo</i>	<i>NOTAS</i>	<i>30.06.2023(*)</i>	<i>31.12.2022</i>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.813.502,87	27.805.652,76
II. Inmovilizado material	5	3.855.199,49	2.667.566,19
Inmovilizado en curso y anticipos		3.855.199,49	2.667.566,19
III. Inversiones inmobiliarias	6	23.888.066,07	25.068.459,75
Terrenos		12.966.248,03	14.551.694,62
Construcciones		10.921.818,04	10.516.765,13
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	70.237,31	69.626,82
Otros activos financieros		70.237,31	69.626,82
B) ACTIVO CORRIENTE		11.970.159,37	8.170.464,53
I. Existencias		14.964,46	15.494,82
Anticipo a proveedores		14.964,46	15.494,82
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	152.714,37	68.326,51
Clientes ventas y prestación de servicios		151.818,09	67.430,23
Créditos a corto plazo al personal		218,68	218,68
Otros créditos con las Administraciones Públicas		677,60	677,60
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	73.153,98	69.687,79
Créditos a empresas		8.187,78	8.187,79
Otros activos financieros		64.966,20	61.500,00
V. Periodificaciones a corto plazo	14	71.906,59	88.973,17
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	11.657.419,97	7.927.982,24
Tesorería		11.657.419,97	7.927.982,24
TOTAL ACTIVO		39.783.662,24	35.976.117,29

(*) Datos no auditados

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

Balance intermedio al 30 de junio de 2023

(Expresado en Euros)

<i>Pasivo</i>	<i>NOTAS</i>	<i>30.06.2023(*)</i>	<i>31.12.2022</i>
A) PATRIMONIO NETO	9	30.242.235,60	28.677.075,12
A-1) Fondos propios		30.242.235,60	28.677.075,12
I. Capital		16.737.806,63	16.737.806,63
Capital escriturado		16.737.806,63	16.737.806,63
II. Prima de emisión		13.126.429,17	13.126.429,17
III. Reservas		(203.375,80)	(152.747,24)
Legal y estatutarias		9.017,54	9.017,54
Otras reservas		(212.393,34)	(161.764,78)
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		(7.270,12)	(69.203,07)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.025.246,37)	(812.205,14)
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	60.036,00
VII. Resultado del ejercicio		1.553.856,09	(213.041,23)
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.373.545,82	6.782.836,14
II. Deudas a largo plazo	10	8.373.545,82	6.782.836,14
Deudas con entidades de crédito		8.291.897,72	6.705.688,11
Otros pasivos financieros		81.648,10	77.148,03
C) PASIVO CORRIENTE		1.167.880,82	516.206,03
I. Provisiones a corto plazo		29.957,30	5.842,31
II. Deudas a corto plazo	10	141.973,87	117.948,61
Deudas con entidades de crédito		122.943,43	114.689,49
Otros pasivos financieros		19.030,44	3.259,12
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	995.949,65	392.415,11
Proveedores		-	321.409,01
Acreedores varios	11	786.790,39	
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.713,56	1.433,19
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	207.445,70	69.572,91
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.783.662,24	35.976.117,29

(*) Datos no auditados

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia
Empresa: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA
Período: de Enero a Junio

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	<i>NOTA</i>	<i>30.06.2023</i>	<i>30.06.2022</i>
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	583.142,57	657.015,86
700 VENTAS DE MERCADERÍAS		583.142,57	657.015,86
4. Aprovisionamientos		-	(3.600,96)
607 TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS		-	(3.600,96)
6. Gastos de personal	13	(20.415,85)	(15.969,18)
640 SUELDOS Y SALARIOS		(15.600,64)	(12.091,89)
642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA		(4.815,21)	(3.877,29)
7. Otros gastos de explotación		(553.544,84)	(507.847,31)
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	13	(19.873,57)	(30.522,10)
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	13	(350.469,25)	(339.061,93)
624 TRANSPORTES	13	(76,61)	(987,83)
625 PRIMAS DE SEGUROS	13	(41.769,58)	(28.869,56)
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	13	(4.109,67)	(6.051,33)
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	13	-	(451,39)
628 SUMINISTROS	13	(36.653,45)	(48.916,10)
629 OTROS SERVICIOS	13	(24.388,42)	(12.572,72)
631 OTROS TRIBUTOS		(71.944,29)	(39.595,30)
639 AJUSTES POSITIVOS EN IVA		-	3.479,85
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.	13	(4.260,00)	(4.298,90)
8. Amortización de inmovilizado		(175.337,88)	(132.882,18)
682 AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS	13	(175.337,88)	(132.882,18)
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmo.	2	1.857.193,33	198.519,66
671 PERD PROCED INMOV MATERIAL		(1.726,64)	-
771 B PROCEDENTES INMOV. MATERIAL		1.858.919,97	198.519,66
13. Otros resultados		8.673,06	9.787,89
678 GASTOS EXCEPCIONALES		-	(301,69)
778 INGRESOS EXCEPCIONALES		8.673,06	10.089,58
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.699.710,39	205.023,78
14. Ingresos financieros			
b) Otros ingresos financieros		51.515,59	-
762 INGRESOS DE CRÉDITOS		-	-
769 OTROS INGRESOS FINANCIEROS		51.515,59	-
15. Gastos financieros	13	(197.369,89)	(123.671,98)
662 INTERESES DE DEUDAS		(162.415,56)	(121.859,92)
669 OTROS GASTOS FINANCIEROS		(34.954,33)	(1.812,06)
B) RESULTADO FINANCIERO		(145.854,30)	(123.671,98)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.553.856,09	81.351,80
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.553.856,09	81.351,80

(*) Datos no auditados

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios 1S 2023

A) Estado intermedio de ingresos y gastos

Periodo de enero a junio 2023
(Expresado en euros)

	NOTA	Importe 30.06.2023(*)	Importe 30.06.2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		1.553.856,09	81.351,80
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		1.553.856,09	81.351,80

(*) Datos no auditados

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

B) Estado total de cambios intermedios en el patrimonio neto

NIF sociedad: A88146592

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES
SOCIMI SA

	Capital Escriturado (Nota 9)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2022	16.737.806,63	13.126.429,17	(89.686,06)	(812.205,14)	(69.203,07)	60.036,00	81.351,80	29.034.529,33
I. Total ingresos y gastos reconocidos								
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumentos de capital								
3. Otras operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto			(63.061,18)				(294.393,03)	(357.454,21)
2. Otras variaciones			(63.061,18)				(294.393,03)	(357.454,21)
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	16.737.806,63	13.126.429,17	(152.747,24)	(812.205,14)	(69.203,07)	60.036,00	(213.041,23)	28.677.075,12
I. Total ingresos y gastos reconocidos							1.553.856,09	1.553.856,09
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumentos de capital								
3. Otras operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto			(50.628,56)	(213.041,23)	61.932,95		213.041,23	11.304,39
2. Otras variaciones			(50.628,56)	(213.041,23)	61.932,95		213.041,23	11.304,39
B. SALDO, FINAL DEL 30.06.2023	16.737.806,63	13.126.429,17	(203.375,80)	(1.025.246,37)	(7.270,12)	60.036,00	1.553.856,09	30.242.235,60

(*) Datos no auditados

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO intermedio
30 de junio 2023
(EXPRESADOS EN EUROS)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	30.06.2023(*)	31.12.2022
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.553.856,09	(213.041,23)
Resultado del ejercicio después de impuestos		(213.041,23)
Ajustes al resultado	5.430.800,06	5.869.082,29
Amortización del inmovilizado (+)	175.337,88	234.410,11
Correcciones valorativas por deterioro (+)	4.260,00	-
Variación de provisiones	24.114,99	5.842,31
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+)	5.052.861,92	5.628.829,87
Ingresos financieros (-).	(51.515,59)	-
Gastos financieros (+).	197.369,89	-
Otros ingresos y gastos (+/-)	28.370,97	-
Cambios en capital corriente	586.881,21	259.990,99
Existencias (+/-)		(7.742,80)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(41.208,95)	28.956,89
Otros activos corrientes (+/-)		(45.004,35)
Acreedores y cuentas a pagar (+/-)	628.090,16	289.656,25
Otros pasivos corrientes (+/-)		-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(5.875,00)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	166.407,69
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	-	-
Pagos de intereses (-).	-	166.407,69
Otros (pagos) cobros (-/+)	-	-
Flujos de efectivos de las actividades de explotación	7.571.537,36	6.082.439,74
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
Pagos por inversiones	(5.235.439,42)	(14.293.411,90)
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	(1.187.633,30)	(6.861.503,74)
Inmovilizado intangible	(4.047.806,12)	(7.431.908,16)
Otros activos	-	-
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(5.235.439,42)	(14.293.411,90)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.393.339,79	(2.008.709,45)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instr. de patrimonio	-	16.402.767,17
Dividendos (-)	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	(128.907,83)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).	-	16.531.675,00
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.393.339,79	14.394.057,72
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE TIPOS DE CAMBIO	-	-

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios 1S 2023

AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	3.729.437,73	6.183.085,56
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7.927.982,24	1.744.896,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.657.419,97	7.927.982,24

(*) Datos no auditados

Estados Financieros Intermedios y Memoria
(1S2023)

**Memoria correspondiente a los estados financieros intermedios
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS INTERMEDIOS

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

04 - INMOVILIZADO MATERIAL

05 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

07 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

08 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

09- PASIVOS FINANCIEROS

Estados Financieros Intermedios y Memoria
(1S2023)

10 – SITUACIÓN FISCAL

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

12 – INGRESOS Y GASTOS

13 – PERIODIFICACIONES

14 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

16 – OTRA INFORMACIÓN

17 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Málaga, Madrid y Getafe, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Régimen SOCIMI

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

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

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

la letra siguiente.

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

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Los estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

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

2. Principios contables:

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

3. Principio de empresa en funcionamiento:

A 30 de junio de 2023 el fondo de maniobra asciende a 10.802.278,55 euros (7.654.258,50 euros a 31 de diciembre de 2022). La sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas de forma previa y con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios.

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

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

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliaria y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios (Nota 6).

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptos, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptos.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

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

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

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

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

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

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

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

5. 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 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de pérdidas y ganancias intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance intermedio.

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

03 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estos estados financieros intermedios:

1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

2. Inversiones inmobiliarias

- **Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

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

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

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

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

- **Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:**

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

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

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

3. Deterioro de valor de activos no financieros:

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

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

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

4. Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario:

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

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

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

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

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

Activos financieros a coste amortizado:

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

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

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

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

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

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

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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.

6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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.

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.

Reestructuración de deudas

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

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

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

- El pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- Las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- Se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

7. Coberturas contables:

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

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

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

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

10. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2022 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes,

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

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

11. Ingresos, gastos y periodificaciones

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

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2023 son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo

Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

13. Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

14. Provisiones y contingencias:

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

04.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Movimientos del inmovilizado material	30.06.2023	31.12.2022
SALDO INICIAL BRUTO	2.667.566,19	4.840,00
(+) Entradas	1.187.633,30	7.431.908,16
(+/-) Salidas / Traspasos	-	(4.769.181,97)
SALDO FINAL BRUTO	3.855.199,49	2.667.566,19

El saldos descritos se corresponden esencialmente al edificio de San Marcelo, que, y por encontrarse al momento de los presentes estados financieros intermedios en proceso de rehabilitación integral, se mantienen como inmovilizado en curso el importe de su compra el 1 de junio de 2022 mediante escritura pública con número de protocolo mil ciento cincuenta y nueve ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla que ascendió a 2.189.635,36 euros, operaciones previas a la misma y destinadas a ella y todos los posteriores relativos a su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria
(1S2023)

05.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos durante el primer semestre de 2023 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (2022)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (30.06.2023)
Coste					
Terreno	14.551.694,62		(1.585.446,59)		12.966.248,03
Construcciones	11.099.161,50	2.774.151,94	(2.317.563,62)		11.555.749,82
Mobiliario	177.747,48	33.383,55	(148.926,04)		62.204,99
	25.828.603,59	2.807.535,49	(4.051.936,25)		24.584.202,84
Amortización Acumulada Construcciones y Mobiliario	(760.143,84)	(181.118,26)	245.125,33		(696.136,77)
Valor Neto contable	25.068.459,75	3.052.660,82	(4.233.054,51)		23.888.066,07

El detalle al cierre del ejercicio 2022 es el que sigue:

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el primer semestre de 2023 para los distintos inmuebles es el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2022	Adquisiciones inmuebles 2023 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2023	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 30.06.2023
Dolores Cerezo 2	1.244.685,54		90.588,71	1.335.274,25
Dolores Cerezo 4	1.248.301,52		84.279,21	1.332.580,73
Carceleras 3	561.923,96		5.225,95	567.149,91
Carceleras 5	483.862,35		24.263,98	508.126,33
Carceleras 7	590.723,97		32.820,89	623.544,86
Cañas 3	442.834,00		18.450,20	461.284,20
Cañas 7	433.968,77		17.512,08	451.480,85
Leandro Martinez 37	574.889,64		512,10	575.401,74
Santurce 69, bajo a, p				
Berastegui 8, 1 izquierda	459.076,45	(136.620,93)	4.200,00	326.655,52
Jose Arcones Gil 58, 5				
Callejo 2	1.280.796,62		8.526,83	1.289.323,45
Daoiz 38				
Daoiz 40	3.916.171,08	(3.916.171,08)		0,00
Daoiz 42				
Daoiz 46				
Marcelino Alvarez	1.467.443,29		18.152,60	1.485.595,89
Jaime Hermida 16	3.354.480,57		474.374,19	3.828.854,76
Pinos Alta 42	2.542.840,21		907.700,48	3.450.540,69
Hermanos de Pablo 38	2.352.255,09		634.004,27	2.986.259,36
Hermanos de Pablo 40				
Molino Viento	4.874.350,53		487.779,77	5.362.130,30
Valor Neto contable	25.828.603,59	(4.052.792,01)	2.808.391,26	24.584.202,84

A lo largo del primer semestre de 2023, las altas y traspasos se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios.

Las bajas en 2023 se corresponden con la venta de los siguientes inmuebles:

- C/ San Herculano 5: venta mediante escritura pública de 27 de enero de 2023 con número de protocolo doscientos cuarenta y dos ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 127.000 euros.
- Proyecto Carlos III (calle Daoiz 38, 40,42 y 46): venta mediante escritura pública de 31 de mayo de 2023 con número de protocolo mil novecientos veintiuno ante el notario Miriam Herrando Deprit. El precio global ascendió a 5.530.000 euros.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en 2022 para los distintos inmuebles es el siguiente:

euros	Saldos a 2021	Adquisiciones y ventas inmuebles 2022	Gastos activables 2022	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2022
Dolores Cerezo 2	1.129.769,27		114.916,27	1.244.685,54
Dolores Cerezo 4	1.217.617,92		30.683,60	1.248.301,52
Carceleras 3	494.401,96		67.522,00	561.923,96
Carceleras 5	456.519,71		27.342,64	483.862,35
Carceleras 7	554.623,11		36.100,86	590.723,97
Cañas 3	428.231,34		14.602,66	442.834,00
Cañas 7	418.408,22		15.560,55	433.968,77
Leandro Martinez 37	551.449,31		23.440,33	574.889,64
Zaldivar 2, esc. Dcha				
Ascao 57, esc. dcha, 5				
Santurce 69, bajo a, p				
Berastegui 8, 1				
izquierda				
Antonio Folgueras 5, 2				
Venancio Martín 27, 5				
Sierra de Carbonera 43				
Esteban Collantes 50,				
Castillo de Simancas 1	1.313.022,32	(857.679,11)	3.733,24	459.076,45
Yecla 7, esc. dcha, 4				
Jose Arcones Gil 58, 5				
Enrique Velasco 18, 2				
Lopez Grass 31, 5 C,				
Almonacid 19, 4 C, MA				
San Herculano 5, 5 B,				
Lopez Grass 29, 5 C,				
Callejo 2	1.277.492,90		3.303,72	1.280.796,62
Daoiz 38				
Daoiz 40	3.860.710,85		55.460,23	3.916.171,08
Daoiz 42				
Daoiz 46				
Marcelino Alvarez	1.440.316,94		27.126,35	1.467.443,29
Jaime Hermida 16	2.686.348,33		668.132,24	3.354.480,57
Pinos Alta 42	2.166.646,56		376.193,65	2.542.840,21
Hermanos de Pablo 38	1.831.189,01		521.066,08	2.352.255,09
Hermanos de Pablo 40				
Molino Viento		4.487.839,36	386.511,17	4.874.350,53
Valor Neto contable	19.826.747,75	3.630.160,25	2.371.695,59	25.828.603,59

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

A continuación se detalla el listado de propiedades de la sociedad a la fecha de los presentes estados financieros intermedios, en función del número de unidades que componen cada una, su superficie en metros cuadrados y el porcentaje de ocupación:

PROYECTO	POBLACIÓN	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Dolores Cerezo	Málaga	36	2.408	89%
Nadine	Málaga	46	2.822	98%
Santurce 69	Madrid	1	57	100%
Berastegui 8	Madrid	1	50	100%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100%
Callejo	Madrid	12	795	100%
Marcelino Álvarez	Madrid	12	648	100%
Jaime Hermida	Madrid	20	1.580	100%
Pinos Alta	Madrid	19	1.197	-
Hermanos de Pablo	Madrid	24	1.497	-
Molino Viento	Madrid	18	1.267	-
San Marcelo	Madrid	26	2.467	-
Total		216	14.858	

El dato de ocupación total es un 96%, debiéndose la desocupación de algunos inmuebles esencialmente al proceso de rehabilitación integral de algunos de los proyectos de la cartera de la sociedad, a pesar de lo que se ha producido un ligero aumento respecto al dato de cierre de 2022. .

En cuanto a la valoración de la cartera de la sociedad se realiza de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros ni indicios que nos indiquen que se debería realizar una actualización de la valoración en relación con la preparación de los presentes estados financieros intermedios.

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

A 31 de diciembre de 2022 el valor razonable calculado conforme al párrafo anterior ascendió a 42.413.000 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2021 de 28.427.000 euros, aumento propiciado por la incorporación de nuevos proyectos a la cartera, además de por la gestión activa

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

de los ya existentes que aumenta el valor de los mismos.

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

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

Arrendamientos operativos:

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 583.142,57 euros a fecha 30 de junio de 2023, siendo 657.015,86 euros en la misma fecha del ejercicio 2022.

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

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tiene a 30 de junio de 2023 la sociedad posee inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 15.450.059,41 euros como garantía de préstamos por importe de 6.978.803,16 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estos estados financieros intermedios son en MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, en MADRID: Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y Hermanos de Pablo 38 y 40.

A 31 de diciembre de 2022 se tenían hipotecados activos por un valor neto contable de 25.068.459,75 euros, como garantía de préstamos por importe de 6.839.973,20 euros a dicha fecha (ver Nota 10). Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2022 eran en MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, en MADRID: Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., José Arcones Gil 58, 5º C, San Herculano 5, 5ºB, Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y en GETAFE (Madrid): Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 30 de junio de 2023, al igual que en el ejercicio 2022, la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados. Las pólizas de seguros se encuentran contratadas con AXA Seguros Generales S.A de Seguros y Reaseguros y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios, al igual que al cierre de 2022, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

	30.06.2023	31.12.2022
Hasta un año	6.230,21	42.918,02
Entre uno y cinco años	27.575,00	49.779,92
Mas de cinco años	34.910,71	12.284,11
TOTAL	68.715,92	104.982,05

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

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

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Fianzas entregadas a largo plazo	70.237,31	69.626,82
TOTALES	70.237,31	69.626,82

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Activos financieros no corrientes: fianzas entregadas a largo plazo:

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

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Clientes	129.188,97	31.421,37
Clientes de dudoso cobro	86.824,93	122.167,00
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Totales	285.701,69	223.276,16

El importe del epígrafe clientes se corresponde con aquellos que a fecha de los presentes estados intermedios no han realizado el pago o aquellos cuyas subvenciones están pendientes de recibirse.

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.657.419,97	7.927.982,24
TOTALES	11.657.419,97	7.927.982,24

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

La compañía, en aras de su tesorería, está llevando a cabo una gestión activa de la misma a través de la inversión a corto plazo de los saldos disponibles en repos e instrumentos financieros, no teniendo por una parte al ser inversiones a un corto periodo de tiempo riesgo de falta de tesorería y logrando por otra rentabilizar su liquidez disponible.

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

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

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

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

El 8 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

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

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

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

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

Al cierre del ejercicio 2020 y tras las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 417.052 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.500.915,88 euros.

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

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

El capital social queda compuesto en ese momento por 1.268.977 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 16.737.806,63 euros, cifra que se mantiene a la fecha de los presentes estados financieros intermedios por no haberse llevado a cabo operaciones que la afecten a lo largo del primer semestre de 2023.

Inclusión en el BME Growth:

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties Socimi S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al segmento de SOCIMI del BME Growth son 381.317 acciones de 3,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y totalmente desembolsadas, con un código de calor ES0105482006.

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

La entrada de la sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil se produjo a un valor de cierre de 23 euros por acción el día 1 de junio de 2020, situándose dicho valor de cierre el 30 de junio de 2023, fecha de estos estados financieros intermedios, en 27,60 euros por acción.

El detalle de los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social superior al 5% al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

- VK VAZQUEZ KRASNOW, S.L.: 6,6312%
- LONCITO, S.L.: 5,0559%
- AIR FREN, S.L.: 5,3729%

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

- ESPAI D` INVERSIONS 2005, S.L.: 9,4992%
- WAVEFORM INVESTMENTS, S.L.: 5,0211%
- SERANTES INVERSIONES GLOBALES, S.L.: 5,0508%
- UPRAHER, S.L.: 5,0525%
- POLO Y ASOCIADOS, S.A.: 5,0513%
- ODRE 2005: 15,7873%

Reservas y resultado de ejercicios anteriores: A 30 de junio de 2023 el importe de las reservas asciende a -203.375,80 euros, siendo -152.747,24 euros a 31 de diciembre de 2022. El desglose de las reservas a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

- Reserva legal: 9.017,54 euros
- Reservas voluntarias: -212.393,34 euros

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 30 de junio de 2023 a 1.025.246,37 euros, 812.205,14 euros a 31 de diciembre de 2022.

Acciones propias: A 30 de junio de 2023 la sociedad mantiene acciones propias por importe de 7.270,12 euros, 69.203,07 euros a 31 de diciembre de 2022.

10 - PASIVOS FINANCIEROS:

El saldo para este epígrafe es el siguiente: (euros)	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
		30.06.2023			31.12.2022	
Pasivos financieros a Largo Plazo	8.291.897,72		8.291.897,72	6.705.688,11		6.705.688,11
Debitos y partidas por pagar		81.648,10	81.648,10		77.148,03	77.148,03
	8.291.897,72	81.648,10	8.373.545,82	6.705.688,11	77.148,03	6.782.836,14
Pasivos financieros a Corto Plazo	122.943,43	19.030,44	141.973,87	114.689,49	3.259,12	117.948,61
Debitos y partidas por pagar		995.949,65	995.949,65		392.415,11	392.415,11
Proveedores comerciales					-	0,00
	122.943,43	1.014.980,09	1.137.923,52	114.689,49	395.674,23	510.363,72
	8.414.841,15	1.096.628,19	9.511.469,34	6.820.377,60	472.822,26	7.293.199,86



Estados Financieros Intermedios y Memoria
(1S2023)

La composición de pasivos financieros es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	COMISIONES	TOTAL 30.06.2023	INTERESES Financieros 30.06.2023	COMISIÓN APERTURA 30.06.2023
SANTANDER	CA/CH/ND /MA/JH	5.337.096,94	2,25% + EURIBOR a 3M	5	15/09/2022	15/09/2027	5.936.963,78	113.445,00	(151.800,97)	5.898.607,81	129.282,58	-
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR a 12M	15	28/06/2019	28/06/2034	-	9.498,43	(836,44)	8.661,99	76,91	45,30
BANKINTER	HP 38 Y 40	3.101.000,00	2,5% + EURIBOR a 12M	20	31/03/2023	31/03/2043	1.329.552,48	-	(38.278,00)	1.291.274,48	15.410,70	-
PICHINCHA 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR a 12M	15	05/06/2019	05/06/2034	-	-	-	-	-	153,96
PICHINCHA 786955	Carlos III	195.000,00	2,5% + EURIBOR a 12M	15	17/07/2019	17/07/2034	-	-	-	-	-	4,14
PICHINCHA 01236276757	Carlos III	40.000,00	2,5% + EURIBOR a 12M	15	15/02/2020	15/02/2035	-	-	-	-	-	32,52
PICHINCHA 4955	SAN MARCELO	2.452.663,00	2,5% + EURIBOR a 12M	6,5	04/05/2023	04/11/2039	1.242.663,00	-	(26.366,13)	1.216.296,87	17.645,37	-
		13.240.759,94					8.509.179,26	122.943,43	(217.281,54)	8.414.841,15	162.415,56	235,92

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitas en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. A 30 de junio de 2023 queda un importe pendiente de amortizar de 9.498,43 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concede préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. ha concedido a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros, cuyo objeto es financiación para el proyecto Carlos III, calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2,5% + Euribor 12M desde el segundo año hasta el vencimiento. En mayo de 2023 este préstamo se cancela anticipadamente.

El 15 de septiembre de 2022 SANTANDER, S.A. otorgó a la sociedad 4.500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la para la refinanciación de la deuda hipotecaria de la sociedad en relación a los inmuebles del Proyecto Callejo, Cherry, Nadine, Marcelino Álvarez y Jaime Hermida y hasta 6.500.000 euros con destino a la mejora de activos a través de labores de capex. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 2,25% + Euribor 3M, el vencimiento final se producirá el 15 de septiembre de 2027. A 30 de junio de 2023 el importe pendiente de amortizar son 5.898.607,81 euros.

El 31 de marzo de 2023 BANKINTER S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 3.101.000 euros, cuyo objeto es la financiación de la reforma de los edificios sitos en calle Hermanos de Pablo números 38 y 40 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,50% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones anuales según Euribor 12M más diferencial de 2,50%. El vencimiento final se producirá el 31 de marzo de 2043. A 30 de junio de 2023 el importe pendiente de amortizar son 1.291.274,48 euros (el total de las disposiciones a dicha fecha, al encontrarse el préstamo dentro del periodo de carencia previsto de 18 meses).

El 4 de mayo de 2023 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe total de 2.452.663 euros, cuyo objeto es la financiación de la compra y rehabilitación integral del edificio sito en calle San Marcelo número 23 (Madrid). En garantía de

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. El tipo de interés es el 5,85% sobre lo dispuesto durante la carencia, con revisiones semestrales según Euribor 12M más diferencial de 2,50%. El vencimiento final se producirá el 4 de noviembre de 2039. A 30 de junio de 2023 el importe pendiente de amortizar son 1.242.663 euros (el total de disposiciones hasta la fecha, al encontrarse el préstamo dentro del periodo de carencia previsto de 18 meses).

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 30 de junio de 2023 en comparativa con el ejercicio anterior es el siguiente:

AÑO 2023		AÑO 2022	
Años	euros	Años	euros
2023	122.943,43	2022	125.509,09
2024	364.412,07	2023	246.704,09
2025	397.180,78	2024	254.454,09
2026	399.617,84	2025	263.256,24
2027	5.653.824,50	2026	4.974.118,18
Resto años	1.476.862,53	Resto años	975.931,51
TOTAL	8.414.841,15	TOTAL	6.905.271,65

Derivados y otros

(euros)

Otras deudas a Largo plazo

TOTAL Largo Plazo

Otras deudas a corto plazo

Deudas a corto plazo (participativos)

Proveedores de inmovilizado a corto plazo

Partidas pendientes de aplicación

Fianzas recibidas a corto plazo

Acreedores comerciales y otras cuenta a pagar

Proveedores

Acreedores por prestación de servicios pendientes

Remuneraciones pendientes de pago

HP, acreedora por conceptos fiscales

TOTAL Corto Plazo

Derivados y otros	Derivados y otros
30.06.2023	31.12.2022
81.648,10	77.148,03
81.648,10	77.148,03
135,20	135,20
822,50	822,50
11.339,64	(50.628,56)
6.733,10	52.929,98
19.030,44	3.259,12
-	-
786.790,39	296.059,01
1.713,56	1.433,19
206.952,74	69.143,90
995.456,69	366.636,10
1.096.135,23	447.043,25

Deudas a corto plazo (participativos):

La deuda privada que figuraba en balance a 31 de diciembre de 2021 por importe de 1.800.135,20 euros se correspondía con préstamos participativos que desaparecen de esta partida de balance con su conversión en capital tras la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2022. A 30 de junio de 2023 el saldo de esta partida son 135,20 euros, importe residual provocado por diferencias en la conversión de los préstamos en capital.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido en el ejercicio 2023 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	30.06.2023	30.12.2022
Fianzas y cobros anticipados	81.648,10	77.148,03
Fianzas recibidas a corto plazo	6.733,10	52.929,98
TOTAL	88.381,20	130.078,01

Proveedores y acreedores comerciales:

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2023	30.12.2022
Acreedores y proveedores varios	995.949,65	392.415,11
TOTAL	995.949,65	392.415,11

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Otras deudas con las Administraciones Públicas	206.952,74	69.143,90
IRPF	492,96	429,01
TOTAL	207.445,70	69.572,91

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

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo hipotético del impuesto sobre sociedades a 30 de junio de 2023:

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	1.553.856,09	-213.041,23
+/- Diferencias permanentes	-	-17.574,02
+/- Diferencias temporarias	56.653,76	91.856,83
Con origen en el ejercicio	56.653,76	91.856,83
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)	-	-
Resultado fiscal (Base Imponible)	1.610.509,85	-138.758,42

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio de 56.653,76 euros, al igual que la registrada en 2022 de 91.856,83 euros, se debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%).

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

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

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0% para el caso de reparto de dividendos de los resultados positivos.

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

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

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

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

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

La totalidad del resultado del ejercicio 2022 se ha aplicado a resultados de ejercicios anteriores.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios, el detalle es el que sigue:

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Aportación	Madrid	11/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inv. inmobiliaria	Residencial
Pinos Alta	Madrid	06/09/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Hermanos de Pablo	Madrid	08/11/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Molino Viento	Madrid	09/05/2022	Inv. inmobiliaria	Residencial
San Marcelo	Madrid	01/06/2022	Inv. en curso	Industrial

** Proceso de conversión a uso residencial y puesta en condiciones de funcionamiento para su traspaso a inversiones inmobiliarias

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

Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.

Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez 37.

Proyecto Aportación: Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., José Arcones Gil 58, 5º C.

Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2

Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13

Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Proyecto Pinos Alta: C/ Pinos Alta 42

Proyecto Hermanos de Pablo: C/ Hermanos de Pablo 38 y 40

Proyecto Molino Viento: C/ Molino Viento 29

Proyecto San Marcelo: C/ San Marcelo 23

- Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El inmovilizado en curso del balance de la sociedad correspondiente al edificio sito en San Marcelo 23 tiene uso industrial, estando a la fecha de los presentes estados financieros intermedios inmerso en un proceso de cambio a uso residencial.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

13 – INGRESOS Y GASTOS:

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamiento de viviendas	583.142,57	657.015,86
TOTAL	583.142,57	657.015,86

Dado que a la fecha de los actuales estados financieros intermedios una gran parte de los activos se encuentran en proceso de rehabilitación y mejora se espera un incremento sustancial de los rendimientos generados por ellos en un corto plazo.

Gastos de personal:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Sueldos y salarios	15.600,64	12.091,89
Seguridad Social	4.815,21	3.877,29
TOTAL	20.415,85	15.969,18

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Servicios exteriores:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Reparaciones y conservación	19.873,57	30.522,10
Servicios de profesionales independientes	350.469,25	339.061,93
Transportes	76,61	987,83
Primas de seguros	41.769,58	28.869,56
Servicios bancarios	4.109,67	6.051,33
Publicidad, propaganda y RRPP		451,39
Suministros	36.653,45	48.916,10
Otros servicios	24.388,42	12.572,72
TOTAL	477.340,55	467.432,96

Amortización:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Amortización de inversiones inmobiliarias	175.337,88	132.882,18
TOTAL	175.337,88	132.882,18

Deterioros:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Pérdidas por deterioro de créditos por op. comerciales	4.260,00	4.298,90
TOTAL	4.260,00	4.298,90

Los importes anteriores se corresponden con la dotación a deterioro de créditos por operaciones comerciales. En este punto se engloban los antiguos inquilinos que tras proceso judicial han abandonado la ocupación del inmueble con rentas impagadas como aquellos que siguiendo en la vivienda se ha considerado según criterios de abogados que tienen un riesgo de impago superior al 50%.

Gastos financieros:

CONCEPTO	30.06.2023	30.06.2022
Intereses de deudas	162.415,56	121.859,92
Otros gastos financieros	34.954,33	1.812,06
TOTAL	197.369,89	123.671,98

Los gastos financieros se corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito, el prorrateo de sus comisiones de apertura y los gastos por cancelaciones anticipadas.

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

14- PERIODIFICACIONES

Periodificaciones en el activo:

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

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Periodificaciones a corto plazo	71.906,59	88.973,17
TOTAL	71.906,59	88.973,17

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del primer semestre de 2023 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, siendo el importe por honorarios del contrato de gestión de 195.175,50 euros (136.056,04 euros a 30 de junio de 2022).

A 30 de junio de 2023 el importe pendiente de pago asciende a 95.157,33 euros.

Administradores y alta dirección:

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

A 30 de junio de 2023 no existen miembros de alta dirección, al igual que a 31 de diciembre de 2022.

Al 30 de junio de 2023, al igual que a cierre de 2022, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

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

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

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones financieras a largo plazo	70.237,31	69.626,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	152.714,37	68.326,51
Inversiones financieras a corto plazo	73.153,98	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.657.419,97	7.927.982,24
TOTAL	11.953.525,63	8.135.623,36

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

Riesgo de mercado:

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

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

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene a cierre del primer semestre de 2023 dos empleados.

El Consejo de Administración lo forman 4 miembros:

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Borja Cavero de Carondelet Aguirre
- Alfonso Polo Soriano

Honorarios de auditoría:

La revisión limitada del primer semestre de 2023 ha sido realizada por Ernst & Young, siendo los honorarios devengados por los servicios prestados 9.680 euros (9.500 euros por los servicios prestados por auditoría semestral en 2022).

Estados Financieros Intermedios y Memoria (1S2023)

Periodo medio de pago a proveedores:

La información del periodo medio de pago a proveedores a 30 de junio de 2023, en atención al deber de información al respecto contenido en la DA 3 de la L 15/2010, es la siguiente:

TOTAL IMPORTES PAGADOS	3.604.281,13
TOTAL IMPORTES POR DIAS	35.662.333,86
Ratio op pagadas	9,89
TOTAL, IMPORTE PTE PAGO	760.751,95
TOTAL IMPORT POR DÍAS	3.077.606,28
Ratio op pendientes	4,05
TOTAL DÍAS PENDIENTES DE PAGO	

PMP	8,88
------------	-------------

A 31 de diciembre de 2022, el periodo medio es el siguiente:

TOTAL IMPORTES PAGADOS	4.354.382,96
TOTAL IMPORTES POR DIAS	64444867,81
Ratio op pagadas	14,8
TOTAL, IMPORTE PTE PAGO	37.626,92
TOTAL IMPORT POR DÍAS	517.746,42
Ratio op pendientes	13,76
TOTAL DÍAS PENDIENTES DE PAGO	

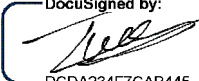
PMP	81,07
------------	--------------

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

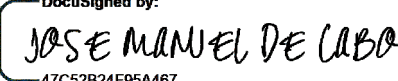
Con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

- Venta del inmueble sito en C/ José Arcones Gil número 58, mediante escritura pública con número de protocolo mil ochocientos setenta y cinco, de fecha 18 de julio de 2023 ante el Notario Ana Fernández Tresguerres García. El un precio global asciende a 136.000 euros
- En fecha 4 de julio de 2023 se procedió a la cancelación de la imposición a plazo realizada en 2019 en Unicaja por importe de 61.500 euros y del importe pendiente de amortizar del préstamo con la entidad.

A los efectos oportunos, yo D. Juan Merino de Cabo, por la presente suscribo los Estados Financieros Intermedios correspondientes con el periodo finalizado a 30 de junio de 2023, los cuales han sido debidamente aprobados por el Consejo de Administración celebrado a fecha 27 de octubre de 2023.

DocuSigned by:

DCDA234F7CAB445...
D. Juan Merino de Cabo

A los efectos oportunos, yo D. Jose Manuel de Cabo Marías, por la presente suscribo los Estados Financieros Intermedios correspondientes con el periodo finalizado a 30 de junio de 2023, los cuales han sido debidamente aprobados por el Consejo de Administración celebrado a fecha 27 de octubre de 2023.

DocuSigned by:

47C52B24F95A467...

D. Jose Manuel de Cabo Marías

A los efectos oportunos, yo D. Alfonso Polo Soriano, por la presente suscribo los Estados Financieros Intermedios correspondientes con el periodo finalizado a 30 de junio de 2023, los cuales han sido debidamente aprobados por el Consejo de Administración celebrado a fecha 27 de octubre de 2023.

DocuSigned by:
Alfonso Polo
D5C282EC2053448...

D. Alfonso Polo Soriano

A los efectos oportunos, yo D. Francisco de Borja Caverio de Carondelet y Aguirre, por la presente suscribo los Estados Financieros Intermedios correspondientes con el periodo finalizado a 30 de junio de 2023, los cuales han sido debidamente aprobados por el Consejo de Administración celebrado a fecha 27 de octubre de 2023.

DocuSigned by:
Francisco Borja Caverio
8A2D165002D64E3...

D. Francisco de Borja Caverio de Carondelet y Aguirre