



Madrid, a 25 de octubre de 2024

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o el "Emisor"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

EEFF Intermedios a 30-06-2024

- Estados Financieros Intermedios a 30 de junio del 2024, junto con el informe de revisión limitada emitido por un auditor independiente.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM Locales Property SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de AM Locales Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2024, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota explicativa 20 adjunta en la que se indica que la Junta General de Accionistas Ordinaria de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024, aprobó la propuesta de solicitud de incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad, a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y que esta ha tenido efectos desde el 18 de julio de 2024 en virtud del acuerdo de incorporación adoptado por el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.

Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 AM Locales Property SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2024, y de los resultados de sus operaciones y de sus 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.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de AM Locales Property SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado
23 de octubre de 2024



AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

**Estados Financieros
Intermedios**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al
30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		79.909.635	79.242.975
Inmovilizado material	6	1.021.725	177.687
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		4.015	5.913
Inmovilizado en curso y anticipos		1.017.711	171.774
Inversiones inmobiliarias	7	73.547.058	73.865.270
Terrenos		57.552.059	57.552.059
Construcciones		15.994.999	16.313.211
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.800.000	2.800.000
Instrumentos de patrimonio		2.800.000	2.800.000
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	2.528.781	2.379.418
Derivados		1.697.409	1.555.246
Otros activos financieros		831.372	824.172
Activos por impuesto diferido	16	12.071	20.601
ACTIVO CORRIENTE		17.119.524	17.665.667
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	285.428	197.966
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	-	43.431
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.a	-	21.549
Deudores varios	9.a	30.998	54.332
Activos por impuesto corriente	16	93.628	62.577
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	160.803	16.077
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a	145.908	405
Créditos a empresas		145.405	405
Otros activos financieros		504	-
Inversiones financieras a corto plazo	9.a, 11.a	12.492.013	15.334.207
Créditos a empresas		29.167	29.168
Valores representativos de deuda		-	3.598.238
Otros activos financieros		12.462.846	11.706.801
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	4.196.175	2.133.089
Tesorería		4.196.175	2.133.089
TOTAL ACTIVO		97.029.159	96.908.642

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Balance intermedio al
30 de junio de 2024
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		35.444.339	36.131.453
Fondos propios	13	33.746.930	34.576.207
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas		2.306.822	1.777.802
Legal y estatutarias		1.005.603	1.005.603
Otras reservas		1.301.220	772.200
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(1.086.258)	(1.086.258)
Resultado del periodo / ejercicio		1.288.522	2.646.819
Ajustes por cambios de valor	14	1.697.409	1.555.246
Operaciones de cobertura		1.697.409	1.555.246
PASIVO NO CORRIENTE		54.929.702	55.904.337
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	54.929.702	55.904.337
Deuda con entidades de crédito		53.546.500	54.562.767
Otros pasivos financieros		1.383.202	1.341.570
PASIVO CORRIENTE		6.655.118	4.872.852
Provisiones a corto plazo		129.602	-
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	4.979.515	2.846.310
Deuda con entidades de crédito		2.861.716	2.846.310
Otros pasivos financieros		2.117.799	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15.a	150.115	150.115
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.395.887	1.876.427
Proveedores	9.b	3.794	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	10.740	552.592
Acreeedores varios	9.b	60.634	10.167
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.320.719	1.313.669
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		97.029.159	96.908.642

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2024
(expresada en euros)**

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	4.122.727	3.898.374
Prestaciones de servicios		4.122.727	3.898.374
Gastos de personal:		(145.246)	(139.282)
Sueldos, salarios y asimilados		(132.991)	(127.491)
Cargas sociales	18.c	(12.255)	(11.791)
Otros gastos de explotación		(1.348.183)	(1.345.337)
Servicios exteriores	18.d y 2.c	(1.149.037)	(1.144.581)
Tributos		(199.147)	(200.756)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(483.996)	(507.420)
Otros resultados		29.938	(44)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.175.241	1.906.291
Ingresos financieros:	11.a y 15.a	748.023	293.995
De valores negociables y otros instrumentos financieros		748.023	293.995
De empresas del grupo y asociadas			-
De terceros		748.023	293.995
Gastos financieros:	15.a	(1.626.212)	(992.526)
Por deudas con terceros		(1.626.212)	(992.526)
RESULTADO FINANCIERO		(878.189)	(698.531)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.297.052	1.207.760
Impuestos sobre beneficios	16	(8.530)	(8.530)
RESULTADO DEL PERIODO	3	1.288.522	1.199.230

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2024
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.288.522	1.199.230
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración de activos y pasivos		142.163	66.792
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.430.685	1.266.022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Acciones Propias	Resultado del periodo	Dividendos	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL AÑO 2022		5.028.013	26.209.831	1.005.603	747.786	(367.774)	1.925.139	-	2.343.349	36.891.947
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		5.028.013	26.209.831	1.005.603	747.148	(367.774)	1.199.230	-	2.343.349	36.891.309
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	1.199.230	-	66.792	1.266.022
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	(1.900.086)
Distribución del resultado 2022		-	-	25.053	25.052	(25.070)	(1.925.139)	1.900.086	-	(18)
Otras variaciones del resultado 2022		-	-	(25.053)	-	-	-	-	-	(25.053)
SALDO FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023		5.028.013	26.209.831	1.005.603	772.200	(392.844)	473.321	0	2.410.141,43	36.232.173
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024		5.028.013	26.209.831	1.005.603	772.200	(1.086.258)	2.646.819	-	1.555.246	36.131.453
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	-	1.288.522	-	142.163	1.430.685
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	-	(2.117.799)	-	(2.117.799)
Distribución del resultado 2023		-	-	-	529.020	-	(2.646.819)	2.117.799	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024		5.028.013	26.209.831	1.005.603	1.301.219	(1.086.258)	1.288.522	-	1.697.409	35.444.339

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado
30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

	Nota	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.401.125	1.675.245
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.297.052	868.861
Ajustes del resultado:		1.491.786	1.205.951
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	483.996	507.420
Variación de provisiones (+/-)		129.602	-
Ingresos financieros (-)		(748.023)	(293.995)
Gastos financieros (+)		1.626.212	992.526
Diferencias de cambio (+/-)		-	-
Cambios en el capital corriente:		(796.120)	21.406
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(87.462)	(134.203)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(480.541)	107.937
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(228.117)	47.672
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(591.594)	(420.973)
Pagos de intereses (-)		(1.339.617)	(714.968)
Cobros de intereses (+)		748.023	293.995
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.648.722	(19.634.360)
Pagos por inversiones (-):		(1.193.471)	(19.641.322)
Empresas del grupo y asociadas		(145.504)	(600.969)
Inmovilizado material	6	(163.885)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(876.882)	(40.353)
Otros activos financieros	11.a	(7.200)	(19.000.000)
Cobros por desinversiones (+):		2.842.193	6.962
Otros activos financieros		2.842.193	6.962
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(986.761)	(1.221.697)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(25.070)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	(25.070)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(986.761)	(1.196.627)
Emisión:		7.050	4.355
Otras deudas (+)		7.050	4.355
Devolución y amortización de:		(1.000.861)	(1.200.982)
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.000.861)	(1.200.982)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.063.086	(19.180.811)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.133.089	21.796.754
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.196.175	2.615.943

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO
DE 2024
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio (“Ley SOCIMI”). Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La totalidad de acciones de la Sociedad cotizaban en el BME Growth de BME MTF Equity desde el 25 de julio de 2017. La Junta General de Accionistas Ordinaria de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024, aprobó la propuesta de solicitud de incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad a negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity, y que esta ha tenido efectos desde el 18 de julio de 2024 en virtud del acuerdo de incorporación adoptado por el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. (ver nota 20).

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

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

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos. Si bien a 30 de junio de 2024, las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo como consecuencia de las inversiones financieras a corto plazo que mantiene la Sociedad, este requisito de inversión sí se cumple al cierre del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 (medias trimestrales utilizando el valor de mercado de los inmuebles en vez de los valores contables) atendiendo a lo estipulado en el artículo 3.1 de la Ley SOCIMI.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023, si bien integra en su balance intermedio y cuenta de pérdidas y ganancias intermedia el 69% de una comunidad bienes denominada Atocha 24, C.B (nota 4.I).

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en segmento de BME MTF Equity denominado BME Scaleup desde el 18 de julio de 2024 (ver nota 20).

4. Obligación de distribución del resultado

La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de objeto social

principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales y en las notas explicativas de los estados financieros intermedios la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. Capital mínimo

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 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.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil, y que pasó a denominarse BME Growth, la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. La Junta General de Accionistas Ordinaria de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024, aprobó la propuesta de solicitud de incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad a negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity, y que esta ha tenido efectos desde el 18 de julio de 2024 en virtud del acuerdo de incorporación adoptado por el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. (ver nota 20).

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo periodo 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

2.- Bases de presentación de los estados financieros intermedios.

a) Marco normativo de información financiera aplicable.

Estos estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las cuentas anuales, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2023 de 4 de julio de 2023 de BME Scaleup, modificada por la Circular 2/2024, de 25 de junio de 2024, sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity”.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2024 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas formadas por las notas 1 a 22, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2023 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 18 de junio de 2024.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de flujos de efectivo intermedio y del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- Las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido (nota 4).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos se cumplen al cierre del período terminado a 30 de junio de 2024 a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses a contar desde el 30 de junio de 2024.
- La duración del contrato de derecho de superficie que entró vigor en el ejercicio 2022 y que se describe en la nota 7 de los presentes estados financieros intermedios. Los administradores estiman que la duración de este sea completa hasta su vencimiento, esto es 40 años. Además, en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, los administradores han estimado el valor neto contable de la construcción en la empresa superficiaria a la fecha de finalización del contrato en función de la vida económica del activo, esto es 50 años, partiendo de un coste de construcción inicial de 4.468.000 euros, facilitado por la sociedad superficiaria, el cual no deja de ser una estimación a fecha actual. Sobre esta base se ha calculado el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo y el devengo del correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de

estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 18 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2023 de 2.646.819 euros, destinando 2.117.799 euros a dividendos y 529.020 euros a reservas voluntarias. A 30 de junio de 2024, el dividendo se encuentra pendiente de pago y registrado dentro de otros pasivos financieros a corto plazo. (ver nota 9).

Al 30 de junio de 2024, el importe de las reservas no distribuibles es de 1.005.603 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal y estatutaria. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores al cierre de cada ejercicio (nota 1.d).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad participa en la siguiente Comunidad de Bienes:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B.....	69,43%	181.303

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.

- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

- a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

- b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles o terrenos que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles

variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo. A cierre de los períodos semestrales de 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ni en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024, ya que consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados intermedios.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo estimado de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones 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, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de 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.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Tal como se menciona en la nota 7 de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad ha suscrito un contrato de derecho de superficie el cual atendiendo a lo establecido en la consulta 2 del BOICAC 16 y en la consulta 6 del BOICAC 40, se clasifica bajo esta categoría de activo financiero, el cual se va generando a lo largo de la vida del contrato de acuerdo con un criterio financiero, sobre la base una estimación inicial del valor neto contable de la construcción a recibir el futuro.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance intermedio, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sucesivas modificaciones, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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 transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio o periodo en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas

esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

b) Pasivos financieros.

Se reconoce un pasivo financiero en el balance intermedio cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la Sociedad como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de 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 devengados por el préstamo participativo 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 intermedia con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

b.1.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance intermedio, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados financieros y cobertura contable.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Los dos derivados contratados por la Sociedad cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura de flujos de efectivo y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor” (véase nota 14).

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. La totalidad de la tesorería de la Sociedad está disponible al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

IX. Ingresos y gastos.

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea “Inversiones Inmobiliarias” en el balance intermedio.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción

4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

X. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los presentes estados financieros intermedios, sino que se informa los mismos en las notas explicativas, siempre que no sean considerados como remotos.

XI. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumentó su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a. de las presentes notas explicativas.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. 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.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, esta cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, a excepción del requisito de inversión regulado en el artículo 3 de la Ley 11/2009, que establece que la Sociedad debe mantener invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El porcentaje al 30 de junio de 2024 es del 76% (74% al 30 de junio de 2023) y viene explicado principalmente por el aumento de la tesorería durante el ejercicio 2024. Si bien a 30 de junio de 2024, las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo como consecuencia de las inversiones financieras a corto plazo y la tesorería, este requisito de inversión sí se cumple al 30 de junio de 2024 considerando el valor de mercado de los inmuebles atendiendo a lo estipulado en el artículo 3.1 de la Ley SOCIMI.

XIII. 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 adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 30 de junio de 2024 y 2023, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XIV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance intermedio clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que

haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formulados.

XV. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

XVI. Estado de flujos de efectivo intermedio

El estado de flujos de efectivo intermedio ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Concepto	<u>Inmovilizado intangible</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Aplicaciones informáticas	29.681	(29.681)	-
Total	<u>29.681</u>	<u>(29.681)</u>	<u>==</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

Concepto	<u>Inmovilizado intangible</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Aplicaciones informáticas	29.681	(29.681)	0
Total	<u>29.681</u>	<u>(29.681)</u>	<u>0</u>

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se ha dotado amortización.

No se han producido altas ni bajas durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y ni en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 todos los elementos del inmovilizado intangible están totalmente amortizados.

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(80.035)	1.099
Equipo para procesos de información	74.827	(72.247)	2.579
Otros inmovilizado material.....	7.000	(6.665)	335
Anticipos para inmovilizado	1.017.711	---	1.017.711
Total	<u>1.222.689</u>	<u>(200.963)</u>	<u>1.021.725</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(79.930)	1.204
Equipo para procesos de información	74.827	(70.803)	4.023
Otro inmovilizado material.....	7.000	(6.315)	685
Inmovilizado en curso y anticipos.....	171.774	---	171.774
Total	<u>376.752</u>	<u>(199.065)</u>	<u>177.687</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2023	Adiciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Saldo a 30/06/2024
Instalaciones	42.017	---	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	74.827	---	---	74.827
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	171.774	867.882	(30.944)	1.008.711
Total	<u>376.752</u>	<u>867.882</u>	<u>(30.944)</u>	<u>1.213.689</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2022	Adiciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2023
Instalaciones	42.017	---	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	74.827	---	---	74.827
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	20.534	151.240	---	171.774
Total	<u>225.512</u>	<u>151.240</u>	<u>---</u>	<u>376.752</u>

Las adiciones del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 se corresponden principalmente con las obras que se están realizando en la nave situada en Alcazar de San Juan (Ciudad Real).

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2023	Dotación	Saldo a 30/06/2024
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.930	105	80.034
Equipo para procesos informáticos	70.804	1.444	72.247
Otro inmovilizado material	6.314	350	6.664
Total	<u>199.065</u>	<u>1.898</u>	<u>200.963</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2022	Dotación	Saldo a 31/12/2023
Instalaciones	42.017		42.017
Mobiliario	79.721	209	79.930
Equipo para procesos informáticos	67.916	2.888	70.804
Otro inmovilizado material	5.615	699	6.314
Total	<u>195.269</u>	<u>3.796</u>	<u>199.065</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/24	Saldo a 31/12/23
Instalaciones	42.017	42.017
Mobiliario	79.044	79.044
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>182.102</u>	<u>182.102</u>

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.552.059	---	---	57.552.059
Construcciones.....	39.139.543	(18.590.570)	(4.553.974)	15.994.999
Total	<u>96.691.602</u>	<u>(18.590.570)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>73.547.058</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.552.059	---	---	57.552.059
Construcciones.....	38.975.658	(18.108.473)	(4.553.974)	16.313.211
Total	<u>96.527.717</u>	<u>(18.108.473)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>73.865.270</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.552.059 euros a 30 de junio de 2024 (57.552.059 euros a 31 de diciembre de 2023).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo terminado al 30 de junio de 2024 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/23	Adiciones	Bajas	Traspaso	Saldo a 30/06/2024
Terrenos.....	57.552.059		---	---	57.552.059
Construcciones.....	38.975.658	132.941		30.944	39.139.543
Total	<u>96.527.717</u>	<u>132.941</u>	<u>---</u>	<u>30.944</u>	<u>96.691.602</u>
Amortización Acumulada					
Construcciones	(18.108.473)	(482.097)	---	---	(18.590.570)
Total	<u>(18.108.473)</u>	<u>(482.097)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(18.590.570)</u>
Deterioro.....	(4.553.974)	---	---	---	(4.553.974)
Total	<u>(4.553.974)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(4.553.974)</u>
Valor Neto Contable	<u>73.865.270</u>	<u>(349.156)</u>	<u>---</u>	<u>30.944</u>	<u>73.547.058</u>

Las adiciones registradas durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio 2024 se corresponden principalmente con obras realizadas en los inmuebles Local Monforte de Lemos 33, Local C.C. Los Patios - Málaga, Local Cuzco III – Oficina D y C, Local Luis Montoto, Sevilla.

Con fecha 29 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato de cesión de derecho de superficie que afecta a su inmueble situado en la Urbanización de los Llanos (Galapagar). La Sociedad ha otorgó al inquilino de dicho inmueble un derecho de superficie para que este último realice una construcción en un plazo máximo de 5 años. El valor estimado de la construcción según la sociedad superficialaría asciende a 4.468.000 euros y la duración de este es de 40 años, siendo por un periodo de 7 años de obligado cumplimiento. Los administradores estiman que el cumplimiento de este contrato sea completo, es decir, que su duración ascienda a 40 años. Al 31 de diciembre de 2021 no se registró ningún impacto en los estados financieros de la Sociedad ya que el contrato no entró en vigor al no cumplirse al cierre de dicho ejercicio las condiciones pactadas para su inicio hasta el 27 de enero de 2022. La Sociedad al 30 de junio de 2024 con motivo del canon anual pactado ha registrado un ingreso de 64.460 euros (64.459 euros al 30 de junio de 2023).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/22	Adiciones	Bajas	Traspaso	Saldo a 31/12/2023
Terrenos.....	57.543.536	8.523	---	---	57.552.059
Construcciones.....	38.936.567	39.091	---	---	38.975.658
Total	<u>96.480.103</u>	<u>47.614</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>96.527.717</u>
Amortización Acumulada					
Construcciones	(17.143.278)	(965.194)	---	---	(18.108.472)
Total	<u>(17.143.278)</u>	<u>(965.194)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(18.108.472)</u>
Deterioro.....	(4.553.974)	---	---	---	(4.553.974)
Total	<u>(4.553.974)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>(4.553.974)</u>
Valor Neto Contable	<u>74.782.850</u>	<u>(917.580)</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>73.865.270</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2023 se corresponden principalmente con obras realizadas en los inmuebles Local Monforte de Lemos 33, Local C.C. Los Patios - Málaga, Local Cuzco III – Oficina C y D, Local Luis Montoto, Sevilla.

A juicio de los Administradores, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación, se facilita la misma.

Con fecha 31 de diciembre de 2023, un experto independiente realizó un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2023. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles ascendía a 191.128.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	73.865.270	DFC / Comparables (*)	4,96%-12,00%	191.128.000

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos de caja con tasas de descuento, que van del 4,96% al 9,14%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al finalizar el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, a juicio de los Administradores, dos locales presentan evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad consideran que al 30 de junio de 2024 tiene que estar registrado un deterioro acumulado de 4.553.974 euros (4.553.974 euros al 31 de diciembre de 2023).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la Sociedad se detalla en el Anexo 1 de las presentes notas explicativas.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes ni los incrementos futuros por IPC son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	30/06/2024	31/12/2023
Hasta un año	7.637.235	7.606.945
Entre uno y cinco años	1.999.709	905.279
Más de cinco años	---	212.820
Total cobros mínimos comprometidos.....	9.636.944	8.725.044

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2024, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2024			Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p		
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	Valores representativos de deuda	
Coste amortizado		5.328.781	12.668.919	---	17.997.700
Total activos financieros.....		5.328.781	12.668.919	---	17.997.700

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2023, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2023			Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p		
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	Valores representativos de deuda	
Coste amortizado		5.179.418	11.855.685	---	17.035.103
Valor razonable con cambios en Perdidas y Ganancias.....		---	---	3.598.238	3.598.238
Total activos financieros.....		5.179.418	11.855.685	3.598.238	20.633.341

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2024 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2024				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		53.546.500	1.383.202	2.861.716	2.343.082	60.134.500
Total pasivos financieros.....		<u>53.546.500</u>	<u>1.383.202</u>	<u>2.861.716</u>	<u>2.343.082</u>	<u>60.134.500</u>

Dentro de otros pasivos financieros a corto plazo se encuentran registrados 2.117.799 euros por el dividendo pendiente de pago procedente del reparto del resultado del ejercicio 2023 (ver nota 3).

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2023 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2023				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Coste amortizado:		54.562.767	1.341.570	2.846.310	712.873	59.463.520
Total pasivos financieros.....		<u>54.562.767</u>	<u>1.341.570</u>	<u>2.846.310</u>	<u>712.873</u>	<u>59.463.520</u>

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al Euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Crédito a empresas (nota 19)	2.800.000	145.405	2.800.000	405
· Otros (nota 19)	---	504	---	---
Total	<u>2.800.000</u>	<u>145.908</u>	<u>2.800.000</u>	<u>405</u>
No vinculadas:				
· Derivados financieros.....	1.697.409	---	1.555.246	---
· Crédito a empresas.....	---	29.167	---	29.168
· Fondos y Depósitos de inversión.....	---	12.462.846	---	15.305.039
· Fianzas y depósitos	831.372	---	824.172	---
Total	<u>2.528.781</u>	<u>12.492.013</u>	<u>2.379.418</u>	<u>15.334.207</u>

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 la Sociedad ha procedido a la contratación de distintos depósitos a plazo fijo con la entidad Indosuez Wealth Management de los cuales al 30 de junio de 2024 se encuentran vigentes los siguientes:

- Con fecha 06 de junio de 2024 se ha constituido un depósito a plazo fijo por importe de 3.500.000 euros cuyo vencimiento se ha fijado el 08 de julio de 2024. El interés de este depósito es del 3,33% y ha generado unos ingresos financieros de 7.123 euros al 30 de junio de 2024 que se encuentran pendientes de cobro.
- Con fecha 24 de junio de 2024 se ha constituido un depósito a plazo fijo que está vigente al 30 de junio de 2024 por importe de 2.000.000 euros. El vencimiento de este depósito se ha fijado el 24 de septiembre de 2023. El tipo de interés es del 3,26% y ha generado unos ingresos financieros de 724 euros al 30 de junio de 2024 que se encuentran pendientes de cobro.

El resto de los depósitos contratados con Indosuez Wealth Management que han vencido durante los primeros seis meses del ejercicio 2024 han generado unos ingresos financieros de 97.174 euros.

Adicionalmente, con fecha 6 diciembre de 2023 la Sociedad contrató un depósito a plazo fijo con la entidad Edmond de Rothschild por importe de 3.589.000 euros. El vencimiento de este depósito venció el 6 de marzo de 2024 generando unos ingresos financieros de 31.390 euros al 30 de junio de 2024.

Con fecha 7 de febrero de 2023 la Sociedad contrató un Fondo de Inversión con la entidad financiera Banco Santander por importe de 6.500.000 euros que se encuentra vigente al 30 de junio de 2024 y cuyo

valor asciende a 6.824.641 euros. Esta revalorización ha supuesto unos ingresos financieros de 129.515 euros al 30 de junio de 2024.

Además, dentro de otros activos financieros, se encuentran los intereses pendientes de cobro procedentes de los instrumentos de cobertura que la Sociedad tiene contratados al 30 de junio de 2024 y que ascienden a 130.358 euros (ver nota 14)

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle del epígrafe de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es como sigue:

Concepto	30/06/2024	31/12/2023
	Corriente	Corriente
No vinculadas:		
· Clientes	2.083.946	2.108.286
· Deterioro de clientes.....	(2.083.946)	(2.064.855)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19).....	---	21.549
· Deudores varios	30.998	54.332
· Activos por impuesto corriente.....	93.628	62.577
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	160.803	16.077
Total	<u>285.428</u>	<u>197.966</u>

c) Deterioro del valor.

Su detalle es el siguiente:

	Importe
Saldo al 01/01/2023	1.957.837
· Dotación.....	107.018
· Reversión.....	---
Saldo al 31/12/2023	<u>2.064.855</u>
· Dotación.....	19.091
· Reversión.....	---
Saldo al 30/06/2024	<u>2.083.946</u>

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity desde el 18 de julio de 2024 (ver nota 20).

La Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”).

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la reserva legal se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2024 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Dña. M ^a Luisa García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Dña. M ^a Elena García-Baquero Arias	1.655.725	32,93%
Total	4.967.174	98,79%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad (la totalidad de las acciones) están admitidas a cotización en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity desde el 18 de julio de 2024 (ver nota 20).

e) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.2024	50.013	21,80	21.72	1.086.258

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
31.12.2023	50.013	21,80	21.72	1.086.258

La mayor parte de las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Inversiones GB Balboa, S.L. el día 4 de abril de 2020 por el cual se prestaban 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,80 euros cada una, lo que supone un total de 150.115 euros (nota 15). Dicho préstamo devengaba unos intereses del 3% y tenía como fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias durante los 6 primeros meses del ejercicio 2024 y durante el ejercicio 2023, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2022	17.040
Adquisiciones	32.973
Ventas	-
Acciones a 31.12.2023	50.013
Adquisiciones	-
Ventas	-
Acciones a 30.06.2024	50.013

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad tiene reconocido al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en el ejercicio 2027 y de la permuta financiera por tipos de interés asociada a la póliza contratada por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento tendrá lugar en el ejercicio 2029 (nota 15).

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y durante el anterior ejercicio 2023 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 01/01/2023	2.343.349	---	---	2.343.349
Altas	---	---	---	---
Bajas	(788.103)	---	---	(788.103)
Saldo al 31/12/2023	1.555.246	---	---	1.555.246
Altas	---	---	---	---
Bajas	142.163	---	---	142.163
Saldo al 30/06/2024.....	1.697.409	---	---	1.697.409

Nocional a 30/06/2024	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 30/06/2024
22.040.000	04/10/2017	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1,6%	Cobertura	887.710
10.420.988	18/02/2019	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	809.698.

Nocional a 31/12/2023	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración SWAP	Valoración 31/12/2023
22.040.000	04/10/2017	04/10/2027	1,72%	Eur12m +1,6%	Cobertura	821.413
10.420.988	18/02/2019	18/02/2029	1,04%	Eur12m + 1,6%	Cobertura	733.833

Ambos derivados se corresponden con Swap de cobertura de tipos de interés.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura).

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	150.115	---	150.115
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	53.546.500	2.861.716	54.562.767	2.846.310
· Dividendos a pagar.....	---	2.117.799	---	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.383.202	---	1.341.570	---
Total	<u>54.929.702</u>	<u>5.129.630</u>	<u>55.904.337</u>	<u>2.996.425</u>

Los derivados registrados a 30 de junio de 2024 corresponden a los contratos de permuta de interés (ver nota 14), relacionados con la financiación contratada por la Sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nominal inicial de 29.000.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,72% y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 con un nominal inicial de 11.550.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,04% y vencimiento en 2029. A cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, su valor razonable asciende a 1.1697.409 euros a favor de la Sociedad (1.555.246 euros al cierre del ejercicio 2023) y los mismos han generado un ingreso financiero de 482.097 euros.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	30/06/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	29.550.839	2.861.716	30.863.117	2.846.310
Pólizas de crédito	23.995.661	---	23.699.650	---
Total	<u>53.546.500</u>	<u>2.861.716</u>	<u>54.562.767</u>	<u>2.846.310</u>

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones.

Finalmente, al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 hay dispuesto un total de 23.995.661 euros de la póliza de crédito (23.699.650 euros al cierre del ejercicio 2023).

Por otro lado, al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 19.632.359 euros (20.746.739 euros al cierre del ejercicio 2023).

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.550.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 18 de febrero de 2029. El importe pendiente al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 asciende a 10.016.486 euros (10.288.127 euros al cierre del ejercicio 2023).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad firmó un contrato de préstamo ICO con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 3.000.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 7 de abril de 2025. El importe pendiente al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 asciende a 639.920 euros (1.019.976 euros al cierre del ejercicio 2023).

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 1.837.271 euros, (1.818.768 del pasivo no corriente y 18.503 euros del pasivo corriente), a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (1.865.111 al cierre del ejercicio 2023). Los intereses devengados al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 ascienden a 44.208 euros (44.387 euros al cierre del ejercicio 2023).

Los intereses devengados al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 por los préstamos mencionados ascienden a 1.569.980 euros (2.146.378 euros al cierre del ejercicio 2023). Respecto al derivado, los intereses devengados al 30 de junio de 2024 ascienden a 482.097 euros (66.380 euros al cierre del ejercicio 2023). Los intereses devengados y no pagados por los préstamos y derivados al 30 de junio de 2024 ascienden a 286.595 euros. Además, el efecto del coste amortizado ha supuesto un gasto financiero al 30 de junio de 2024 por importe de 56.232 euros (61.340 euros al 30 de junio de 2023).

Además, dentro de los importes registrados en deudas con entidades de crédito se encuentra registrado un importe de 390.096 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 30 de junio de 2024 (446.328 euros al 31 de diciembre de 2023).

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 30 de junio de 2024 en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 30 de junio de 2024 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	Disponible	No corriente	Corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	---	18.039.377	1.592.982
Préstamo Balloom II.....	euro	2029	11.550.000	---	9.692.694	323.792
Santander ICO	euro	2029	3.000.000	---	---	639.920
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	---	1.818.768	18.503
Poliza Banco Santander	euro	2025	24.000.000	---	23.995.661	---
Total			<u>70.581.382</u>	<u>==</u>	<u>53.546.500</u>	<u>2.575.197</u>

Este cuadro incluye un importe de 390.096 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 30 de junio de 2024 (446.328 euros a 31 de diciembre de 2023).

Adicionalmente, al cierre del período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2024 se encuentran importes registrados dentro de las deudas con entidades de crédito intereses devengados y no pagados por valor de 286.595 euros al 30 de junio de 2024 (235.802 euros a 31 de diciembre de 2023).

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2023 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo Santander.....	euro	2027	29.000.000	18.838.083	1.590.740
Préstamo Balloom II.....	euro	2027	11.550.000	9.873.170	286.546
Santander ICO	euro	2029	3.000.000	256.851	763.125
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.895.014	<29.903>
Poliza Banco Santander	euro	2025	24.000.000	23.699.650	---
Total			<u>70.581.382</u>	<u>54.562.768</u>	<u>2.610.507</u>

Este cuadro incluye un importe de 446.328 euros por el efecto del coste amortizado que minora la deuda al 31 de diciembre de 2023.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, el tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	30/06/2024	31/12/2023
Vinculadas:		
· Proveedores.....	10.740	552.592
No vinculadas:		
· Proveedores.....	3.794	---
· Acreedores varios.....	60.634	10.167
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.320.719	1.313.669

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2024 es como sigue:

	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:							
· Con entidades de crédito	2.575.198	2.101.998	2.238.585	16.599.425	32.606.493	2.861.716	53.546.501
· Otros pasivos financieros	2.117.799	---	---	---	---	2.117.799	---
· Deudas empresas grupo	10.740	---	---	---	---	10.740	---
· Proveedores	3.794	---	---	---	---	3.794	---
· Otros acreedores	60.634	---	---	---	---	60.634	---
Total pasivos financieros	<u>4.768.165</u>	<u>2.101.998</u>	<u>2.238.585</u>	<u>16.599.425</u>	<u>32.606.493</u>	<u>5.054.683</u>	<u>53.546.501</u>

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2023 era como sigue:

	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:							
· Con entidades de crédito	2.846.310	2.220.941	2.225.781	1.786.648	48.329.397	2.846.310	54.562.768
· Deudas empresas grupo	702.707	---	---	---	---	702.707	---
· Otros acreedores	10.167	---	---	---	---	10.167	---
Total pasivos financieros	<u>3.559.184</u>	<u>2.220.941</u>	<u>2.225.781</u>	<u>1.786.648</u>	<u>48.329.397</u>	<u>3.559.184</u>	<u>54.562.768</u>

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 junio de 2024, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	12.071	---	---
Activos por impuesto corriente	---	93.628	---
IVA 2024.....	---	160.803	232.347
IRPF 2024.....	---	---	1.086.556
Total Hacienda Pública	12.071	254.431	1.318.903
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.815
Total Administraciones Públicas	<u>12.071</u>	<u>254.431</u>	<u>1.320.719</u>

Al 30 de junio de 2024 se mantiene un importe de 19.328 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (18.597 euros en el ejercicio 2023)

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2023, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	20.601	---	---
Activos por impuesto corriente	---	62.577	---
IVA 2023.....	---	16.077	225.600
IRPF 2023.....	---	---	1.086.345
Total Hacienda Pública	20.601	78.654	1.311.945
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.724
Total Administraciones Públicas	<u>20.601</u>	<u>78.654</u>	<u>1.313.669</u>

- b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2024 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.297.052	---	1.297.052
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.297.052)	---	(1.297.052)
Gastos no deducibles	(28.433)	---	(28.433)
Base imponible previa	(28.433)	---	(28.433)
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(8.530)	---	(8.530)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(8.530)</u>	<u>---</u>	<u>(8.530)</u>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2023 antes de impuestos fue como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.667.637	---	2.667.637
Ajuste Régimen SOCIMI	(2.667.637)	---	(2.667.637)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	(56.865)	---	(56.865)
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Ajustes de años anteriores.....	(3.758)	---	(3.758)
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(20.818)</u>	<u>---</u>	<u>(20.818)</u>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	30/06/2024	31/12/2023
Deducción gasto amortización no deducible	9.059	17.059
Bases imponibles negativas	3.012	3.542
TOTAL	12.071	20.601

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el ejercicio 2019 se vendió el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid. Esto generó una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le permitió recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
 - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2019 a 2023
IRPF	De 2020 a 2023
IVA	De 2020 a 2023
Otros impuestos	Según plazo legal

A juicio de los Administradores y de sus asesores fiscales, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales los presentes estados financieros intermedios.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en la notas 13 y 16 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2024, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	30/06/2024	31/12/2023
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, ascienden a 1.752.750 euros (ver nota 13).

	30/06/2024	31/12/2023
Reserva legal	1.005.603	1.005.603
Reservas voluntarias	1.301.220	772.200
TOTAL	<u>2.306.823</u>	<u>1.777.803</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 2.117.799 euros (1.900.086 euros en 2023), siendo el importe acumulado 12.786.194 euros (10.886.022 euros en el ejercicio 2023), mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2023), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, a 30 de junio de 2024 las inversiones inmobiliarias suponen menos del 80% del activo como consecuencia de la tesorería que mantiene para realizar en el corto plazo futuras inversiones en inmuebles.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 y modificaciones posteriores, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios.

18.- Ingresos y gastos.

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del importe corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2024, 181.303 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (173.739 euros al 30 de junio de 2023).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	9.058	8.604
Otros gastos sociales	<u>3.197</u>	<u>3.187</u>
Total	<u>12.255</u>	<u>11.791</u>

d) Servicios Exteriores

Concepto	Importe	
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Arrendamientos y canones	879	986
Reparaciones y conservación	15.004	7.800
Servicios profesionales independientes	818.177	795.588
Primas de seguros	4.741	23.251
Servicios bancarios y similares	1.643	12.116
Publicidad,propaganda y relac. públicas	---	---
Suministros	45.928	76.068
Otros servicios	<u>262.665</u>	<u>228.772</u>
Total	<u>1.149.037</u>	<u>1.144.581</u>

En el epígrafe “Servicios profesionales independientes” se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Inversiones G.B. Balboa, S.L. por importe de 668.948 euros (670.106 euros devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023) (ver nota 19).

e) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2023 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

El consejo de administración está formado por 1 hombre y dos mujeres tanto en el período de los 6 primeros meses de 2024 como para el mismo periodo del ejercicio 2023.

En cuanto al “personal de alta dirección”, los administradores de la Sociedad entienden que alta dirección es aquella persona que ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta y lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas de los titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares. De acuerdo con esta definición, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los administradores de la Sociedad consideran que no hay personal de alta dirección.

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 9, 11 y 15 anteriores. El saldo más relevante corresponde al contrato de préstamo con Inversiones GB Balboa, S.L. (una empresa de grupo Inversiones GB Balboa, S.A. que es accionista de la Sociedad) con la que se ha generado un crédito de 2.800.000 euros que está pendiente de cobro al 30 de junio de 2024. Dicho contrato se firmó con fecha 20 de julio de 2023, por importe del principal de 3.000.000 con un tipo de interés de un 3,25% y una duración de 2 años, siendo el importe pendiente a 30 de junio de 2024 de 2.800.000 euros.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	8.575	---	8.575
· Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>8.575</u>	<u>---</u>	<u>8.575</u>
Gastos:			
· Servicios profesionales	668.948	---	668.948
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	85.491	85.491
	<u>668.948</u>	<u>85.491</u>	<u>754.439</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 fueron las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	8.382	---	8.382
· Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>8.382</u>	<u>---</u>	<u>8.382</u>
Gastos:			
· Servicios profesionales	670.106	---	670.106
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	85.491	85.491
	<u>670.106</u>	<u>85.491</u>	<u>755.597</u>

Contrato prestación de servicios

Con fecha 30 de mayo de 2017, a Sociedad e Inversiones G.B. Balboa, S.L., sociedad vinculada (en adelante “Inversiones GB”), suscribieron un contrato de prestación de servicios en virtud del cual Inversiones GB prestará a la Sociedad los servicios de asesoramiento empresarial relativo al proceso de dirección general, coordinación y gestión administrativa y contable de la Sociedad, así como gestión inmobiliaria.

La duración inicial del contrato se fijó en cinco años desde el 1 de julio de 2017, hasta el 1 de julio de 2022 renovándose al vencimiento del mismo de manera tácita y por periodos sucesivos de cinco años. Con fecha 1 de julio de 2022 este contrato se renovó tácitamente hasta el 1 de julio de 2027.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunerará siguiendo el siguiente esquema:

- Honorarios fijos: Un porcentaje del valor del patrimonio inmobiliario que se encuentre invertido por la sociedad al inicio del ejercicio.
- Honorarios variables: Un porcentaje anual del total de rentas netas anuales facturadas por la sociedad por el arrendamiento de inmuebles.

Los honorarios devengados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han ascendido a 668.948 euros (670.106 euros durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023).

Otras transacciones con partes vinculadas

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros.

Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 85.491 euros durante el período de seis meses comprendido hasta el 30 de junio de 2024 y 85.941 euros al 30 de junio de 2023.

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 30 de junio de 2024.

20.- Hechos posteriores significativos.

En agosto de 2024 se han firmado nuevos depósitos a plazo fijo por valor de 2.000.000 euros y en septiembre de 2023 por valor de 3.000.000 euros para sustituir los vigentes al 30 de junio de 2023 que han ido venciendo.

En fecha 8 de julio de 2024 se realizó el pago de dividendos correspondiente al resultado del ejercicio 2023.

La Junta General de Accionistas Ordinaria de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024, aprobó la propuesta de solicitud de incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad a negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity, y que esta ha tenido efectos desde el 18 de julio de 2024 en virtud del acuerdo de incorporación adoptado por el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.

Además de lo indicado anteriormente, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, a juicio de los Administradores de la Sociedad, no se han producido hechos relevantes que indicar.

21.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

22.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros (2.539 euros en 2023).
- b) Los honorarios satisfechos por la revisión limitadas de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 5.700 euros (5.500 euros para el ejercicio 2023).
- c) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 ni durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Suelo industrial Ctra. Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking Ctra. Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial CC La Vaguada Avenida Monforte de Lemos, 33 - Local 99 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial C/ Claudio Coello, 44 Letra A (Madrid)	15/03/1994
Local comercial C/ Claudio Coello, 44 Letra C (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 Local 3A (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes, 95 (Valdepeñas)	28/04/1996
Terreno en C/ Vicente Guillén Zamorano, 8-12-14 (Galapagar)	01/04/1998
Locales comerciales C/ Príncipe de Vergara, 266 - Local 1 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Río Norte Ctra. Fuencarral, nº 4 - Local 7 (Alcobedas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 - Locales 1,2,3,4 y 5 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Río Este Avenida de Europa, 17- Locales 2-3C, 2-4D, 2-5E (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Río Norte Ctra. Fuencarral, nº 4 - Local 2 (Alcobedas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 - Local 4,5,6 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta Avenida de Navarra, 180 - Local 2 (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, 12 Cava San Miguel, 15 - Local 2 (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 - Local 3 y 1G (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 - Local 1 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial Los Patios Avenida de Velázquez, 241 - Local 7 (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol, 13 - Locales 3 y 4 (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 - Local 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 - Local 1 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales C/ Fuencarral, 119 - Locales Izq. A e Izq. B (Madrid)	18/12/2012
Oficinas Paseo de la Castellana, 135 - 10ª plta - Oficinas C y D (Madrid)	26/11/2015
Residencia Nuestra Señora del Rosario Ctra. Herencia, s/n (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 - Local Planta Sot. 2º, Planta Sot. 1º y Planta Baja (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla)	28/09/2017
Locales Comerciales Avenida Grán Capitan, 2 - Locales 1,2 y 3 (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje nº 75 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 74 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje nº 70 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	14/10/2019
Plaza garaje nº 69 Paseo de la Castellana, 135 (Madrid)	30/03/2022
Inmueble C/ Los Pozos, 1,3 y 5 en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Derecho de superficie en C/ Vicente Guillén Zamorano, 8-12-14 (Galapagar)	27/01/2022

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024.

Los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos que se incluyen en las páginas anteriores han sido formulados por el consejo de Administración en Madrid, a 30 de septiembre de 2024.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: D.ª María Elena García – Baquero Arias



Fdo.: D.ª María Luisa García – Baquero Arias