

Optimum RE Spain SOCIMI, SA

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, "Optimum", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (en adelante, "BME Growth"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el BME Growth, pone en conocimiento del mercado el informe semestral de 2022 con la revisión limitada del auditor y Estados Financieros Intermedios de los seis primeros meses del ejercicio 2022 elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

Optimum RE Spain SOCIMI, S.A.

Josep Borrell
Apoderado
Barcelona, 27 de Octubre de 2022

Informe de Revisión Limitada

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Optimum Re Spain Socimi, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Optimum Re Spain Socimi, S.A., al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 20/22/14432
IMPORTE COL·LEGIAL: 30,00 EUR
Segell distintiu d'altres actuacions
.....

ERNST & YOUNG, S.L.



Daniel Artigas

27 de octubre de 2022

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2022

(expresado en euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		74.781.056	74.719.717
II. Inmovilizado material	5	7.452.935	5.613.271
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		34.362	36.364
Mobiliario		34.362	36.364
3. Inmovilizado en curso y anticipos		7.418.573	5.576.907
III. Inversiones inmobiliarias	6	67.281.753	69.050.870
1. Terrenos		45.778.624	46.886.985
2. Construcciones		21.503.129	22.163.885
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.1	46.368	55.576
5. Otros activos financieros a largo plazo		46.368	55.576
B) ACTIVO CORRIENTE		1.449.856	4.917.548
II. Existencias		45.353	79.942
6. Anticipos a proveedores		45.353	79.942
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.1	745.455	1.178.574
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		105.000	126.182
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	9.1	640.455	1.052.392
V. Inversiones financieras a corto plazo	7.1	61.509	73.037
5. Otros activos financieros a corto plazo		61.509	73.037
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		597.539	3.585.995
1. Tesorería	8	597.539	3.585.995
TOTAL ACTIVO		76.230.912	79.637.266

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2022

(expresado en euros)

PASIVO	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		33.397.634	35.027.187
A-1) Fondos propios		33.397.634	35.027.187
I. Capital	9.1	50.000.000	50.000.000
1. Capital escriturado		50.000.000	50.000.000
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(338.945)	(338.945)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(14.633.868)	(11.633.907)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(14.633.868)	(11.633.907)
VII. Resultado del ejercicio	3	(1.629.553)	(2.999.961)
B) PASIVO NO CORRIENTE		42.071.081	43.800.482
II. Deudas a largo plazo	7.2	44.874	54.123
5. Otros pasivos financieros a largo plazo	7.2	44.874	54.123
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		42.026.207	43.746.359
Otras deudas a largo plazo, empresas del grupo	7.2.2	42.026.207	43.746.359
C) PASIVO CORRIENTE		762.197	809.597
III. Deudas a corto plazo	7.2	334.734	508.784
5. Otros pasivos financieros a corto plazo		334.734	508.784
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.2	427.463	300.813
1. Proveedores		420.873	297.607
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.1	6.590	3.206
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		76.230.912	79.637.266

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO DE 2022

	Notas	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	330.948	630.610
b) Prestaciones de servicios		330.948	630.610
5. Otros ingresos de explotación		-	2.419
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	2.419
6. Gastos de personal		(5.000)	(10.000)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(5.000)	(10.000)
7. Otros gastos de explotación	12.2	(2.483.827)	(3.516.529)
a) Servicios exteriores		(1.429.603)	(2.590.475)
b) Tributos		(1.021.971)	(941.606)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(32.252)	15.552
8. Amortización del inmovilizado	6.1	(244.478)	(490.464)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.1	732.095	1.795.923
13. Otros resultados		(10.836)	12.375
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)		(1.681.098)	(1.575.665)
13. Gastos financieros	7.2.2	-	(1.115.028)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7.2.2	-	(1.115.028)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		51.545	(309.268)
a) Deterioros y pérdidas	7.2.2	51.545	(309.268)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)		51.545	(1.424.296)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(1.629.553)	(2.999.961)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (/		(1.629.553)	(2.999.961)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)		(1.629.553)	(2.999.961)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022 Y EJERCICIO COMPLETO 2021

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

	Nota	Ejercicio	
		30/06/2022	31/12/2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.629.553)	(2.999.961)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio		-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		(1.629.553)	(2.999.961)

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A 30 DE JUNIO DE 2022 Y EJERCICIO COMPLETO 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	CAPITAL ESCRITURADO	ACCIONES Y PARTICIPACIONES PROPIAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021	50.000.000	(338.945)	(10.179.442)	(1.454.466)	38.027.148
					-
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.999.961)	(2.999.961)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	(1.454.466)	1.454.466	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	50.000.000	(338.945)	(11.633.907)	(2.999.961)	35.027.187
					-
Total de ingresos y gastos reconocidos (nota 3)	-	-	-	(1.629.553)	(1.629.553)
Operaciones con socios o propietarios					-
- Distribución del resultado	-	-	(2.999.961)	2.999.961	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	50.000.000	(338.945)	(14.633.868)	(1.629.553)	33.397.634

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO A 30 DE JUNIO DE 2022
(expresado en euros)

	Notas	30/06/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.629.553)	(2.999.961)
Ajustes del resultado		(639.420)	83.578
Amortización del inmovilizado	6	244.478	490.464
Variación de provisiones		(100.258)	(35.258)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	7.2.1	-	1.115.028
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(732.095)	(1.795.923)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		(51.545)	309.268
Cambios en el capital corriente		694.616	(82.052)
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		121.440	(24.269)
Acreedores y otras cuentas a pagar		157.855	(27.098)
Otros pasivos corrientes		415.320	(30.685)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
Pagos de intereses		-	-
Cobros de intereses		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.574.358)	(2.998.435)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(2.489.618)	(3.712.542)
Inmovilizado material	5	(2.489.618)	(3.487.326)
Inversiones Inmobiliarias	6	0	(225.216)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		2.927.425	4.510.843
Inversiones Inmobiliarias	6	2.258.737	4.488.000
Inmovilizado material	5	647.951	-
Otros activos financieros		20.737	22.843
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		437.807	798.301
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión			
Adquisición instrumentos de patrimonio propio			
Devolución			
Dividendos			
Devolución prima de emisión			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.668.607)	2.786.845
Emisión		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.668.607)	7.052.078
Instrumentos patrimonio propio		-	-
Adquisición instrumentos de patrimonio propio		-	-
Devolución y amortización		-	-
Deudas con empresas de grupo y asociadas		-	(4.265.233)
Otras deudas		(183.299)	50.797
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.851.906)	2.837.642
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.988.456)	637.508
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.585.995	2.948.487
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		597.539	3.585.995

1. Naturaleza y Actividad de la empresa

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF número A-87079208 constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona el 7 de agosto de 2014, número 1.904 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44.650, folio 53, hoja B-462365. Con fecha 29 de septiembre de 2014, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, la sociedad se acoge al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2014. El día 28 de septiembre de 2016 la Sociedad comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil actualmente BME Growth (MAB).

El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en el Paseo de Gracia nº 77, de Barcelona.

Constituye el objeto social de la compañía:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la normativa del impuesto sobre el valor añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SA cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de las otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones de capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo; y, asimismo, junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, la sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Bases de presentación de Los Estados Financieros Intermedios

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las Notas explicativas, se han preparado de acuerdo con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Revisión limitada de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las Notas explicativas.
- Ley del Mercado de Valores aprobado en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre
- Reglamento del BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil) de 30 de julio de 2021.
- Circulares y disposiciones específicas del BME Growth y la CNMV.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Los Estados Financieros Intermedios del primer semestre 2022 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales de 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de junio de 2022.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros Intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del primer semestre 2022, las correspondientes al ejercicio anual (12 meses) terminado el 31 de diciembre de 2021. En las Notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inician a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Dichos cambios no han tenido un impacto relevante en los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

2.4 Principio de empresa en funcionamiento

En el primer semestre 2022 la Sociedad ha tenido un resultado del periodo negativo por importe de 1.630 miles de euros (3.000 miles de euros negativos en el ejercicio completo de 2021). Los Administradores de la Sociedad han preparado los Estados Financieros Intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento al entender que siguen el camino planteado en el plan de negocio inicial el cual contempla la realización de plusvalías por la venta de activos. La continuación de esta estrategia permitirá la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en próximos ejercicios.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

- Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a 30 de junio de 2022 las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.
- El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, o tomando en cuenta su destino final, menos los costes variables de venta aplicables. Se analizan los precios de mercado de los inmuebles en cada localidad, básicamente a través de valoraciones realizadas por expertos terceros independientes que se basan en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes Estados Financieros Intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio precedente.

2.7 Cambios de criterios contables

Durante el presente primer semestre no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Presentación de los datos y cifras contables

Las cifras y datos contables están expresados en euros y se presentan en su caso redondeados al múltiplo entero más cercano.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio completo de 2021, formulada por los Administradores y aprobado por la Junta General de Accionistas de 8 de junio de 2022 es el siguiente:

Base de reparto	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias	(2.999.961)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.999.961)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

La amortización de las Construcciones se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 50 años.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe del balance "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de los terrenos y de los edificios que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje utilizado para las construcciones es del 2%.

Los cambios que, en su caso pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

Al cierre del primer semestre la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Dicha evaluación se efectúa mediante valoraciones externas (Tecnitasa) según las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación. La asignación del citado deterioro, así como su reversión, se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Al menos al cierre del primer semestre, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El valor recuperable se determina a través de tasaciones efectuadas por terceros independientes.

4.3 Arrendamientos

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

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

4.4 Activos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Clasificación y valoración

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

- Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

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

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

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

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

4.5 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.7 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

Con fecha 29 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad está 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%. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades.

4.8 Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

4.9 Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

Los ingresos de la Sociedad proceden de las rentas de arrendamiento contratadas con los inquilinos de las unidades de los inmuebles. Se considera que la transferencia de control y por tanto el reconocimiento del ingreso se produce al principio de cada periodo en el que se haya fraccionado la facturación de dicho arrendamiento, por lo general mensualmente.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.

4.10 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

4.11 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

4.12 Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.13 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las Notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.15 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.16 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren. El valor de la autocartera se calcula empleando el método FIFO registrando las compras de nuevas acciones por el precio de adquisición y las ventas corresponden a los títulos que llevasen más tiempo en la autocartera.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre 2022 y el ejercicio completo de 2021 a efectos comparativos:

30/06/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	5.576.907	2.489.618	-	(647.951)	7.418.574
Otro inmovilizado material	40.402		-		40.402
	5.617.309	2.489.618	-	(647.951)	7.458.976
Amortización					
Otro inmovilizado material	(4.038)	(2.002)	-	-	(6.040)
Valor neto contable	5.613.271	2.487.615	-	(647.951)	7.452.935

El saldo inicial corresponde a las obras que hay en curso. Una vez terminada y puesta en funcionamiento de las mismas, se traspasa el valor total de las obras como inversión inmobiliaria.

El importe de las entradas se refiere a las obras que se comenzaron principalmente Casanova 55-57 y Boquería 1. A 30 de junio de 2022 estas obras no estaban totalmente finalizadas.

Las salidas indican la parte correspondiente del inmovilizado en curso que se ha visto afectada por las desinversiones en los inmuebles.

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	3.642.328	3.487.326	(820.290)	(732.457)	5.576.907
Otro inmovilizado material	-		40.402		40.402
	3.642.328	3.487.326	(779.888)	(732.457)	5.617.309
Amortización					
Otro inmovilizado material	-	(4.038)	-	-	(4.038)
Valor neto contable	3.642.328	3.483.288	(779.888)	(732.457)	5.613.271

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1 Variaciones inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se detallan los movimientos de este epígrafe producidos en el primer semestre 2022 y del ejercicio completo de 2021 a efectos comparativos:

30/06/2022 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Terrenos	46.886.985	-	-	(1.108.361)	45.778.624
Construcciones	24.711.492	-	-	(471.670)	24.239.823
Subtotal	71.598.477	-	-	(1.580.030)	70.018.447
Amortización	(2.547.607)	(242.475)	-	53.389	(2.736.693)
Valor neto contable	69.050.870	(242.475)	-	(1.526.641)	67.281.753

31/12/2021 Partidas (€)	Saldo inicial	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Coste					
Terrenos	48.379.864	-	-	(1.492.879)	46.886.985
Construcciones	24.228.674	225.216	779.888	(522.285)	24.711.492
Subtotal	72.608.538	225.216	779.888	(2.015.165)	71.598.477
Amortización	(2.116.726)	(486.426)	-	55.545	(2.547.607)
Valor neto contable	70.491.812	(261.210)	779.888	(1.959.620)	69.050.870

El valor estimado de mercado de los inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2022 es de 112.202 miles de euros (109.931 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Las desinversiones de activos en el primer semestre 2022 se han realizado por un valor de 2.906 miles de euros (4.488 euros en 2021). Los inmuebles no están hipotecados.

Las salidas en el primer semestre 2022 corresponden a unidades pertenecientes a los inmuebles de Carne 106, Pau Claris 126, Consell de Cent 403 y Massanet 6.

Las ventas de los inmuebles de Carne 106, Pau Claris 126, Consell de Cent 403 y Massanet 6, se han hecho por un total de 2.906.688 (4.498.000 euros a 31 de diciembre de 2021 por las ventas de Massanet 6, Pau Claris 126 y Cosell de Cent 403) y han generado un resultado de 732.095 euros (1.795.923 euros a 31 de diciembre de 2021).

6.2 Uso de las inversiones inmobiliarias

El 100% de las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler, cumpliendo con el objeto social definido en el artículo 2 de la ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

6.3 Localización y fecha adquisición

Los inmuebles han sido adquiridos en los años 2015, 2016 y 2017 y se encuentran localizados en las ciudades de Madrid y Barcelona tal como se indica en el cuadro siguiente:

Inmueble	Localidad	Fecha adquisición
Carme 23	Barcelona	14/05/2015
Carme 106	Barcelona	27/07/2015
Sant Pau 17	Barcelona	28/07/2015
Massanet 6	Barcelona	05/10/2015
Gran Via 625	Barcelona	06/11/2015
Boqueria 1	Barcelona	21/12/2015
Casanova 55-57	Barcelona	29/01/2016
Pau Claris 126	Barcelona	10/02/2016
Consell de Cent 403	Barcelona	11/03/2016
Tallers 55	Barcelona	15/07/2016
Princesa 19	Barcelona	20/07/2016
Sant Climent 5	Barcelona	04/07/2016
Avinyó 37	Barcelona	28/07/2016
Regomir 11	Barcelona	25/10/2016
San Bernardino 8	Madrid	26/07/2016
Cartagena 211	Barcelona	29/06/2017

6.4 Cobertura de seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el primer semestre de su actividad. Los Administradores de la Sociedad entienden que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sometida.

6.5 Obras de rehabilitación y mejora

Las obras de mejora que se han llevado a cabo durante el primer semestre 2022 corresponden principalmente a los edificios de Casanova 55-57 y Boquería 1. Adicionalmente, se están realizando y están previstas obras de mejoras en el resto de los edificios en cartera, si bien no está concretado aún ni el plazo ni el importe total.

6.6 Ingresos y gastos asociados

En el primer semestre 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 330.948 euros (630.610 euros en el ejercicio completo de 2021). Los gastos asociados correspondientes a las inversiones inmobiliarias (mantenimiento, servicios de los edificios, seguros, amortizaciones) durante el primer semestre 2022 ascendieron a 931.133 euros (1.146.077 en el ejercicio completo 2021).

6.7 Arrendamientos

A fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene contratos en vigor con sus arrendatarios con unas rentas comprometidas para los ejercicios siguientes. Sin perjuicio que en los años siguientes los importes de los arrendamientos puedan sufrir variaciones debido a modificaciones o cláusulas contractuales, aplicación de subidas de IPC, cancelaciones anticipadas, etc. Los ingresos contratados a 30 de junio de 2022 y ejercicio completo 2021 clasificados por vencimiento se detallan en el cuadro siguiente:

Ingresos por arrendamiento contratados a cierre ejercicio (€)	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Vencimiento a un año	430.470	587.631
Vencimiento entre 1 y 5 años	<u>1.027.185</u>	<u>1.645.960</u>
TOTAL	1.457.655	2.233.591

7. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO**7.1 Activos Financieros a coste amortizado**

A 30 de junio de 2022, así como a 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos, su clasificación por categorías, clases y vencimientos se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	30/06/2022		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	105.000	105.000
Anticipos a proveedores	0	45.353	45.353
Fianzas constituidas	46.368	51.618	97.985
Depósitos constituidos	0	9.891	9.891
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	640.455	640.455
Total	46.368	852.317	898.684

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
	31/12/2021		
Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	126.182	126.182
Anticipos a proveedores	0	79.942	79.942
Fianzas constituidas	55.576	60.922	116.498
Depósitos constituidos	0	12.116	12.116
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 10.1)	0	1.052.392	1.052.392
Total	55.576	1.331.553	1.387.129

La partida de Fianzas constituidas a largo plazo corresponde fundamentalmente al depósito en los organismos públicos oficiales de las fianzas recibidas por los inquilinos de los edificios.

Los depósitos a largo plazo constituyen parte de la garantía aportada para la realización de obras.

Los anticipos a proveedores corresponden a las provisiones de fondos realizadas por gastos legales o bancarios y por servicios de administración de fincas.

A corto plazo los clientes por ventas y prestaciones de servicios reflejan el saldo pendiente de cobro de los inquilinos a fecha de cierre del periodo analizado, incluido en su caso el deterioro correspondiente. Las fianzas constituidas a corto plazo son debidas al alquiler de activos para la gestión de los inmuebles. Los créditos con las administraciones públicas corresponden al importe pendiente de devolución o compensación del Impuesto de Valor Añadido, de acuerdo con el acta de conformidad de la inspección de hacienda del estado, del 30 de junio de 2022.

La partida de fianzas puede considerarse y estimarse con un periodo superior al año. La clasificación por vencimientos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos se resume en los siguientes cuadros:

Situación fianzas y depósitos a 30/06/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	61.509	6.960	1.600	18.255	9.656	9.896	107.876

Situación fianzas y depósitos a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	Total
Total	73.037	6.960	1.600	18.255	9.656	19.105	128.613

7.2 Pasivos Financieros a coste amortizado

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Pasivos financieros a corto y largo plazo	30/06/2022			
	Concepto	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	427.463	427.463
Proveedores	-	-	420.873	420.873
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	-	6.590	6.590
Deudas a corto y largo plazo	42.071.081	42.071.081	334.734	42.405.814
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	42.026.207	42.026.207	-	42.026.207
Otros pasivos financieros	44.874	44.874	334.734	379.607
Total		42.071.081	762.197	42.833.277

Pasivos financieros a corto y largo plazo			
Concepto	31/12/2021		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	300.813	300.813
Proveedores	-	297.607	297.607
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Ver Nota 10.1)	-	3.206	3.206
Deudas a corto y largo plazo	43.800.482	508.784	44.309.265
Deudas con entidades de crédito (Ver Nota 7.2.1)	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	43.746.359	-	43.746.359
Otros pasivos financieros	54.123	508.784	562.906
Total	43.800.482	809.597	44.610.078

Los proveedores se refieren a los servicios realizados pendientes de liquidar a la fecha de cierre.

Las deudas con las Administraciones Públicas reflejan el saldo por las retenciones practicadas a profesionales del último trimestre del periodo analizado.

Las deudas con empresas del grupo corresponden íntegramente al préstamo recibido de la empresa Promontoría Bravo DAC, poseedora del 96% de las acciones de la Sociedad, sin vencimiento determinado y tipo de interés variable en función del beneficio de la Sociedad. Esta deuda procede de la refinanciación realizada el 29 de diciembre de 2021 del préstamo que tenía concedido por la misma entidad con un interés fijo de 2,75% y sin vencimiento determinado.

No hay deudas con entidades de crédito.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas y depósitos de los inquilinos como garantía de los contratos de arrendamiento. Dentro de los otros pasivos financieros a corto plazo se incluyen 305 miles de euros en concepto de arras por las ventas de varios inmuebles (475 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

7.2.1 Deudas con entidades de Crédito

A 30 de junio de 2022 no hay deudas con entidades de crédito.

7.2.2 Deudas con empresas del grupo y vinculadas

El 29 de diciembre de 2021 la Sociedad firmó la refinanciación del total de la deuda contraída con la empresa Promontoría Bravo DAC, propietaria del 96,4 % de las acciones de la empresa. A 30 de junio de 2022 el valor de la deuda es de 42.026.207 euros.

El capital pendiente y periodificación de los intereses a 30 de junio de 2022 y ejercicio completo de 2021 a efectos comparativos, la situación era la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Capital pendiente	41.768.484	42.322.063
Vencimiento < 1 año	0	0
Vencimiento >1 año	42.077.752	42.322.063
Periodificación intereses	0	1.115.028
Total capital pendiente más intereses periodificados	41.768.484	43.437.091
Actualización a valor de mercado	257.724	309.268
Valor deuda	42.026.207	43.746.359

El detalle de los movimientos y la variación de la valoración de la deuda durante el periodo es el siguiente:

Valor deuda a a 31/12/2021	43.746.359
Amortizaciones de deuda y nuevas disposiciones 2022	-1.668.607
Subtotal a 30/06/22	42.077.752
Valor deuda a 30/06/2022	42.026.207
Variación valor deuda a 30/06/2022	51.545

7.2.3 Análisis por vencimientos

La situación de los pasivos a fecha 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos clasificados por el año de vencimiento se resume en los siguientes cuadros:

Situación por vencimiento a 30/6/2022

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	420.873						420.873
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.590						6.590
Deudas con entidades de crédito	0						0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0					42.026.207	42.026.207
Otros pasivos financieros	334.734	6.960	1.600	18.255	9.656	8.402	379.607
TOTAL	762.197	6.960	1.600	18.255	9.656	42.034.610	42.833.278

Situación por vencimiento a 31/12/2021

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	>5 años	TOTAL
Proveedores	297.607						297.607
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.206						3.206
Deudas con entidades de crédito	0						0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0					43.746.359	43.746.359
Otros pasivos financieros	508.784	6.960	1.600	18.255	9.656	17.652	562.906
TOTAL	809.597	6.960	1.600	18.255	9.656	43.764.011	44.610.079

7.2.4 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (1)	20	17
Ratio de operaciones pagadas (2)	17	16
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	30	135

	Euros	Euros
Total pagos realizados.	3.743.933	6.122.451
Total pagos pendientes.	220.480	82.994

- (1) Periodo medio de pago a proveedores: Se entenderá por la media ponderada entre el ratio de operaciones pagadas y el ratio de operaciones no pagadas.
- (2) Ratio de operaciones pagadas: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el pago material de la operación.
- (3) Ratio de operaciones pendientes de pago: Se entenderá por la diferencia ponderada entre, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha de aceptación de factura hasta el último día del periodo al que se refieran los Estados Financieros Intermedios.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Los saldos de tesorería a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 a efectos comparativos se detallan en el cuadro siguiente:

Concepto	30/06/2022	31/12/2021
Caja	0	0
Cuentas corrientes a la vista	597.539	3.585.995
Total	597.539	3.585.995

La Sociedad tiene una cuenta corriente sujeta a restricciones de libre disposición, destinada a operaciones de compraventa en el mercado cotizado de las acciones de la Sociedad. El saldo a 30 de junio de 2022 era de 268 miles de euros (268 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

9. FONDOS PROPIOS

9.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 2014 con un capital social de 60.000 euros, representados por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Durante los años 2014 y 2015 se realizaron diversas ampliaciones de capital terminando el ejercicio 2015 con 3.269.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una situando el capital social en 32.690.000 euros a inicio del ejercicio 2016.

Los movimientos de capital desde el 1 de enero de 2016 a 30 de junio de 2022 se detallan a continuación:

- El 11 de marzo de 2016 la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital de la Sociedad en 700.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una cada una, situando el capital social en 33.390.000 euros.
- El 10 de mayo de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital por 15.360.000 euros con la emisión de 1.536.000 nuevas acciones de 10 euros valor nominal cada una situando el capital social en 48.750.000 euros.
- El 27 de junio de 2016 se aprobó en Junta General la ampliación de capital en 1.250.000 euros a través de 125.000 nuevas acciones situando el capital social de la compañía en 50.000.000 euros.

Las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil el 28 de septiembre de 2016 por el 100% de su capital.

A 30 de junio de 2022 el capital social está representado por 5.000.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

A cierre de primer semestre no hay desembolsos pendientes de capital. La empresa Promontoria Bravo DAC posee el 96,35% de las acciones siendo el único accionista con un porcentaje de participación superior al 10%.

La Sociedad a 30 de junio de 2022 era titular de 28.573 acciones clasificadas en autocartera (28.573 acciones a 31 de diciembre de 2021).

9.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 anteriormente, 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 ese fin.

A 30 de junio de 2022 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

9.3 Acciones propias

Durante el primer semestre 2022 la Sociedad no ha adquirido ni vendido acciones de la Compañía. A cierre de primer semestre, la Sociedad era poseedora de 28.573 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,86 euros por acción representando un 0,57% del total de acciones.

Durante el 2021 la Sociedad no adquirió ni vendió acciones de la Compañía. A cierre de 2021, la Sociedad era poseedora de 28.573 acciones a un precio de medio de adquisición de 11,86 euros por acción representando un 0,57% del total de acciones.

9.4 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

La Sociedad no ha obtenido resultados legalmente distribuibles desde su constitución en 2014.

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Corriente	
	30/06/2022	31/12/2021
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido	640.455	1.052.392
	640.455	1.052.392
Pasivos		
Impuesto sobre valor añadido	0	0
Retenciones	6.590	3.206
	6.590	3.206

10.2 Cálculo de Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del primer semestre y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

	Corriente	
	30/06/2022	31/12/2021
Resultado contable antes de impuestos	(1.253.977)	(2.999.961)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible negativa	(1.253.977)	(2.999.961)
Cuota 0%	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	-	-

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios.

El 31 de enero de 2021 la Sociedad solicitó a la Administración Pública la devolución del crédito por Impuesto sobre el Valor Añadido generado en los ejercicios 2016 a 2020 por importe de 1.089 miles de euros. Con fecha 16 de abril de 2021 se le notificó a la Sociedad un procedimiento de comprobación de dicha petición que finalizó el 30 de junio de 2022 con un reembolso acordado de 659 miles de euros.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	-
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 30%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Nota 6.3
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Notas 6.2 y 6.3
h) Reservas procedentes del ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la Sociedad registra a 30 de junio de 2022 un importe de 330.948 euros (630.610 euros en el ejercicio completo de 2021) correspondiente a los ingresos derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2022 y ejercicio completo de 2021 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
a) Servicios exteriores	1.429.603	2.590.475
Reparaciones y conservación	37.934	63.861
Servicios de profesionales independientes	1.172.966	2.301.082
Transportes	-	-
Primas de seguros	14.637	69.156
Servicios bancarios y similares	2.300	1.711
Suministros	39.576	54.035
Otros servicios	162.189	100.629
b) Tributos	1.021.971	941.606
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	32.252	(15.552)
Total gastos de explotación	2.483.827	3.516.529

El detalle del epígrafe de Servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2022 y ejercicio completo de 2021 a efectos comparativos es el siguiente:

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contabilidad y gastos legales	89.659	126.565
Gastos del Mercado de Valores	39.200	68.900
Asesores externos	18.746	40.020
Management fee	700.000	1.574.803
Tasaciones	24.500	42.000
Administración de Fincas	8.644	17.663
Gastos varios	292.218	431.131
Total	1.172.966	2.301.082

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

A 30 de junio de 2022 la Sociedad tiene un préstamo contraído con Promontoria Bravo DAC cuyo valor a cierre de primer semestre ascendía a 42.026.207 euros (43.746.359 euros a 31 de diciembre de 2021). (Nota 7.2.2)

El importe de las transacciones realizadas entre la Sociedad y BMB CAP Management S.L. durante el primer semestre 2022 ha ascendido a 700 miles de euros + IVA (1.574.803 euros + IVA en el ejercicio completo 2021). No hay saldos pendientes a 30 de junio de 2022.

La provisión por la comisión de éxito que la Sociedad tiene contratada con BMB CAP Management S.L. como contraprestación de la creación de valor a los accionistas tiene un valor de 0 euros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

13.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el primer semestre 2022, los Administradores de la Sociedad han devengado una retribución total de 5.000 euros (10.000 euros durante el ejercicio completo de 2021). No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

Durante el primer semestre 2022 se han satisfecho 6.489 euros en primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores (5.596 euros en 2021).

13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Información conforme al artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a si en el periodo al que se refieren estos Estados Financieros Intermedios y hasta la fecha de formulación de las mismas, es decir entre 1 de enero de 2022 y 20 de octubre de 2022, consejeros y/o personas a ellos vinculadas, han incurrido en conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, se manifiesta, con base a la información por aquéllos comunicada a la Sociedad, que los consejeros, ni personas a ellos vinculadas, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

La Sociedad no tiene personal de ningún tipo.

14.2 Gestión del riesgo financiero

Riesgos e incertidumbres

Son los propios de la actividad inmobiliaria en el mercado nacional. Se pueden citar los siguientes:

- **Riesgo de precio:** La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de la variación de los precios de mercado de sus inmuebles, la evolución del mercado inmobiliario español y, en general, de las perspectivas económicas del país.
- **Para gestionar este riesgo** la Sociedad analiza para cada una de sus inversiones los precios a los cuales podrá realizar sus inmuebles y la rentabilidad en base a los alquileres, basándose en las valoraciones obtenidas por expertos independientes, así como por la información generada internamente y de planificación supervisados adecuadamente por el comité de dirección.
- **Riesgo de tipo de interés** de los flujos de efectivo y del valor razonable: La financiación externa de la Sociedad se contrata en parte a tipo de interés variable,
- **Riesgo de crédito:** Dada la tipología de operativa de la Sociedad, principalmente actividad de alquiler, el riesgo de crédito es muy limitado.
- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad mantiene un nivel de liquidez adecuado y mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 688 miles de euros.

14.3 Honorarios auditoría

Los honorarios devengados en el primer semestre 2022 por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

<u>Honorarios de auditoría (miles de €)</u>	<u>a 30/6/2022</u>	<u>a 31/12/2021</u>
Servicios de auditoría	0	16
Otros trabajos de revisión y verificación contable	3	3
Total	<u>3</u>	<u>19</u>

15. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios respecto a la información de cuestiones medioambientales.

16. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de las presentes Estados Financieros Intermedios no se destacan hechos posteriores relevantes.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE 2022

El Consejo de Administración de OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI, S.A., con fecha 20 de octubre de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y 30 de junio de 2022. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Barcelona, 20 de octubre de 2022

D. Erik Schotkamp

D. Jaime Azcona San Julián

D. Francisco Juan Sancha Bermejo

D. Gerardus Johannes Schipper

D. Lukas Baajens