

**Nestar Residencial,
Sociedad de Inversión
Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada
Lazora, Sociedad de
Inversión Inmobiliaria, S.A.)**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022 e Informe
de Gestión, junto con el Informe
de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de la Cartera de inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de inversiones inmobiliarias de naturaleza residencial situados en España, por importe de 1.482.058 miles de euros al 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad valora estos activos a valor razonable, en base a las tasaciones realizadas periódicamente por un tercero ajeno a la entidad. Dicho experto tiene experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado. En particular, según la normativa aplicable, las tasaciones han sido calculadas de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008 de acuerdo con lo establecido en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva.

Estas tasaciones requieren la formulación de juicios relevantes ya que están basadas en estimaciones sobre los flujos de caja futuros que se espera obtener por el arrendamiento de los inmuebles, actualizados a un tipo de interés calculado de acuerdo con la normativa vigente, o a partir de transacciones reales y ofertas en firme apropiadamente corregidas en función de las cualidades y características de los inmuebles.

Adicionalmente debe considerarse que son realizadas de acuerdo con la periodicidad establecida en el Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva y la mencionada Circular. Es por ello que la valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias ha sido considerada un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de tasación del experto contratado por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, la evaluación de su competencia, capacidad y objetividad, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración:

- hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Sociedad;
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos cuya variación de valor implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares;
- hemos evaluado los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios.
- nos hemos reunido con el experto contratado por la Sociedad para contrastar los resultados de nuestro trabajo y obtener las explicaciones necesarias.

Finalmente, hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 5 de las cuentas anuales del ejercicio.

Situación financiera

Descripción

Tal y como se indica en las notas 2.10 y 9 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 281.765 miles de euros, derivado, principalmente, de la presentación como pasivo corriente de la deuda sindicada por importe de 304.987 miles de euros, cuyo vencimiento se sitúa en noviembre de 2023.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han evaluado la correcta aplicación del principio de empresa en funcionamiento, indicando en la memoria aquellos factores que, en su opinión, son mitigantes sobre el riesgo existente en la aplicación del citado principio, basando su conclusión principalmente en; el bajo endeudamiento que supone la citada financiación sobre el valor de mercado de los activos y los flujos libres de las operaciones que la explotación de los mismos genera para la Sociedad.

La evaluación de si existe o no una incertidumbre significativa en relación con el principio de empresa en funcionamiento por parte de los Administradores requiere la realización de estimaciones relevantes y aplicación de juicio por parte de los mismos, razón por la que la situación descrita ha sido evaluada como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad en relación con el presupuesto y la suficiencia de la generación de flujos de efectivo previstos para la cobertura de sus necesidades financieras corrientes en el corto plazo. Asimismo, hemos analizado sobre la base de lectura de actas y otros documentos de la Dirección de la Sociedad, la evolución y situación de los procesos de negociación de financiación hasta la fecha de este informe.

Por último, hemos revisado la adecuación de los desgloses de información facilitados en las notas 2.10 y 9 de las cuentas anuales acerca de la evaluación de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento realizada, conforme al marco normativo de aplicación y verificando si la información desglosada es consistente con los presupuestos y análisis realizados por los Administradores.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01628
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional


Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20687

27 de marzo de 2023

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

**Nestar Residencial, Sociedad
de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada
Lazora, Sociedad de Inversión
Inmobiliaria, S.A.)**

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2022 e informe de gestión



Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos		-	-
Comisiones retrocedidas		-	-
Ingresos por alquiler	Nota 11.1	61.054.274,93	55.562.860,83
Gastos de personal		-	-
Otros gastos de explotación:		(34.307.202,52)	(34.764.059,16)
Comisión de gestión	Nota 11.2	(7.347.288,83)	(6.567.220,12)
Comisión depositario	Nota 11.2	(467.363,03)	(439.451,48)
Otros	Nota 11.2	(26.492.550,66)	(27.757.387,56)
Deterioro de inversiones inmobiliarias:	Nota 5	1.094.278,18	953.859,71
Incrementos de deterioro		(1.349.001,98)	(2.446.177,98)
Reversión del deterioro		2.443.280,16	3.400.037,69
Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias:	Nota 5	12.328.535,86	7.850.929,78
Resultados positivos		12.540.274,48	7.885.902,72
Resultados negativos		(211.738,62)	(34.972,94)
Compensaciones e indemnizaciones por deterioro o pérdida de inversiones inmobiliarias		-	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Nota 5	(16.800.482,88)	(19.670.610,82)
Excesos de provisiones		-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado material		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.369.403,57	9.932.980,34
Ingresos financieros		1.248.408,35	1.017.774,96
Gastos financieros	Notas 8.5 y 9	(13.163.448,56)	(12.172.240,01)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	16.674.931,04	4.053.817,89
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		4.759.890,83	(7.100.647,16)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		28.129.294,40	2.832.333,18
Impuesto sobre Beneficios	Nota 12.3	(592.487,15)	(591.277,62)
RESULTADO DEL EJERCICIO		27.536.807,25	2.241.055,56

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y los anexos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (PÉRDIDAS)		27.536.807,25	2.241.055,56
Por valoración de inversiones inmobiliarias:			
Valoración Inversiones inmobiliarias	Nota 5	32.076.165,67	28.251.054,78
Efecto Fiscal	Nota 12.4	(49.850,80)	(245.077,78)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos:			
Subvenciones		-	-
Efecto Fiscal		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		32.026.314,87	28.005.977,00
Por valoración de inversiones inmobiliarias:			
Valoración Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(9.240.500,53)	(6.944.272,63)
Efecto fiscal	Nota 12.4	826.715,84	645.157,82
Subvenciones, donaciones y legados recibidos:			
Subvenciones	Nota 8.5	(181.624,32)	(245.335,68)
Efecto fiscal	Nota 12.4	1.816,20	2.453,34
Por cobertura de flujos de efectivo:			
Derivados		-	-
Efecto fiscal		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(8.593.592,81)	(6.541.997,15)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		50.969.529,31	23.705.035,41

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y los anexos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del anual terminado el 31 de diciembre 2022.

Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor en Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado Material de Uso Propio	Otro Patrimonio Atribuido	Total
Saldo al 31 diciembre de 2020	389.056.707,80	116.916.409,20	107.674.727,53	(14.906.652,38)	(27.120.676,01)	(18.917.757,02)	313.476.959,58	1.490.542,70	867.620.261,40
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	447.035,27	-	-	7.241.055,56	21.259.826,92	(242.882,34)	23.705.035,41
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	(18.917.757,02)	18.917.757,02	-	-	-
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	8.480.858,60	12.603.833,29	(3.408.232,30)	-	-	-	-	-	17.676.559,59
Reducciones de capital	(9.771.313,20)	-	(5.135.339,18)	34.906.652,38	-	-	-	-	(24.838.457,25)
Distribución de reservas	-	(24.838.457,25)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	(344.794,90)	-	-	-	-	-	(344.794,90)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	(0,52)	(33.436,27)	-	-	-	-	-	(33.436,79)
Saldo al 31 diciembre de 2021	387.766.253,20	104.681.884,72	99.199.960,15	-	(46.038.433,03)	2.241.055,56	334.686.786,50	1.247.660,36	883.785.167,46
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	392.505,24	-	-	27.536.807,25	23.280.024,94	(179.808,12)	50.969.529,31
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	224.105,55	-	2.016.950,01	(2.241.055,56)	-	-	-
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 8.1)	20.634.967,00	30.668.694,68	(41.836,59)	-	-	-	-	-	51.261.825,09
Reducciones de capital	-	(21.774.628,25)	-	-	-	-	-	-	(21.774.628,25)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento de pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre de 2022	408.401.220,20	113.575.951,15	99.714.734,35	-	(44.021.489,02)	27.536.807,25	357.966.811,44	1.067.852,24	964.241.893,61

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y los anexos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Reseña de la Sociedad

Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) en adelante la Sociedad, se constituyó el 22 de octubre de 2003 como Sociedad Anónima de régimen común. Durante el ejercicio 2012, se inició el proceso de transformación de Sociedad Anónima de régimen común a Sociedad de Inversión Inmobiliaria, proceso que culminó el 18 de enero de 2013 con la inscripción en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en adelante CNMV, con el número 13.

La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, considerando las modificaciones introducidas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha ley, considerando las últimas modificaciones introducidas por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero y por el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre, y en la restante normativa aplicable. Asimismo, la Sociedad también está sujeta, entre otros textos normativos, a la Orden Ministerial de fecha 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, la Ley 20/1998, de 1 de julio, de Reforma de Régimen Jurídico y Fiscal de las Instituciones de Inversión Colectiva de Naturaleza Inmobiliaria y a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008.

El objeto social exclusivo de la Sociedad es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

Su domicilio social se encuentra en la calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid.

Con fecha 7 de noviembre de 2022, la Sociedad cambió su denominación social de Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. a Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas debido a que las inversiones de las instituciones de inversión colectiva de acuerdo a la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se consideran exentas de las normas de consolidación contable. No obstante, la Sociedad ha decidido formular voluntariamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 22 de marzo de 2023.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 del Grupo Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 1.653.182 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 1.069.649 miles de euros. Asimismo, los ingresos de explotación consolidados y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 51.840 miles de euros y 75.816 miles de euros.

Con fecha 7 de septiembre de 2018 la Sociedad firmó un nuevo contrato de gestión con Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U. ("Investment Management Agreement") y otro contrato de explotación de activos con Azzam Vivienda, S.L.U. ("Property Management Agreement"), que sustituyen los existentes con anterioridad (véase Nota 11.2). Por lo tanto, la administración,

gestión y representación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está a cargo de Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U., en cumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable.

La Entidad Depositaria de la Sociedad es BNP Paribas S.A., Sucursal en España.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la tasadora de los inmuebles de la Sociedad es Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U., siendo una sociedad independiente de Nestar Residencial, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. e inscrita en el Registro de Entidades Especializadas en Tasaciones del Banco de España con el número 4.632. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad de Tasación no poseía acciones de la Sociedad.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, que es el establecido en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, que constituye el desarrollo y adaptación, para las instituciones de inversión colectiva, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Plan General de Contabilidad y normativa legal específica que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de su Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 22 de junio de 2022.

2.2 Principios contables y normas de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración generalmente aceptados que se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

2.3 Aspectos críticos

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del deterioro de los saldos deudores por alquileres y de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.2.iii y 6).
- La evaluación del deterioro y vida útil de la cartera de inversiones inmobiliarias (véanse Notas 3.1.ii y 5).
- El cálculo de las provisiones y contingencias (véase Nota 3.10)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 5).

Por su parte, el valor de mercado de la cartera de inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las tasaciones efectuadas por la sociedad de Tasación de la Sociedad (véase Nota 1). Dichas tasaciones se realizan de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus modificaciones posteriores (véase Nota 3.1.iii).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión tanto en inmuebles como en sociedades tenedoras de activos inmobiliarios (véase Nota 5), lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación fluctúe tanto al alza como a la baja.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2021 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2022.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos, se ha incluido información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

2.8 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.9 Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

2.10 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 281.765 miles de euros, derivado, principalmente, de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado (Nota 9) por importe de 304.987 miles de euros, cuyo vencimiento se sitúa en el ejercicio 2023.

En este contexto, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra en negociación de distintas alternativas de sustitución de la mencionada deuda. Los Administradores de la Sociedad esperan que el mencionado proceso de refinanciación culmine con éxito con anterioridad al vencimiento de la misma, debido, entre otros factores, al bajo

endeudamiento de dicha financiación en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios asociados a la misma, así como los flujos libres de operaciones que estos generan. En este sentido, sobre la base de los factores anteriores, los Administradores consideran en su evaluación del principio de empresa en funcionamiento, que serán capaces de adecuar la mera financiación a las expectativas de generación de flujos de caja de la Sociedad concluyendo favorablemente sobre la continuidad de las operaciones, considerando el riesgo de liquidez mitigado a la fecha.

2.11 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del conflicto bélico en Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la Sociedad se han visto impactadas de forma relevante, la Sociedad monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.

No obstante, a lo anterior, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Cartera de inversiones inmobiliarias

Incluye, básicamente, el importe de las inversiones en inmuebles de naturaleza urbana, cuya localización o domicilio social se encuentre tanto dentro como fuera de España, bien para explotarlos en régimen de arrendamiento, bien para obtener, en su caso, una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Adicionalmente, se encuentran incluidos, en su caso, los derechos reales y las concesiones administrativas adquiridos para su explotación, las entregas de efectivo realizadas en la compra de inmuebles en fase de construcción, así como las participaciones en las sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento.

Se consideran inmuebles de naturaleza urbana adquiridos para su explotación, aquellos que constituyen viviendas, oficinas, locales comerciales, residencias estudiantiles y otros destinados al arrendamiento (incluido, en su caso, los trasteros y plazas de garaje -con un máximo de dos- vinculados a las viviendas cuando se hayan adquirido en el mismo acto o simultáneamente o se alquilen o pretendan alquilar de forma conjunta con la vivienda y siempre que estén en el mismo edificio).

i. Clasificación de la cartera de inversiones inmobiliarias

La cartera de inversiones inmobiliarias se desglosa, a efectos de presentación, en los siguientes epígrafes del balance:

- Inmuebles en fase de construcción: se compone, en su caso, del valor razonable de las entregas de efectivo realizadas en la compra de inmuebles en fase de construcción.
- Inmuebles terminados: incluye, en su caso, el valor razonable de los inmuebles finalizados.
- Concesiones administrativas: este epígrafe incluye, en su caso, el valor razonable de las concesiones administrativas.
- Otros derechos reales: recoge, en su caso, el valor razonable de los derechos de superficie u otros derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Compromisos de compra de inmuebles: refleja el importe nominal de los compromisos de compra de inmuebles en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación.

- Compra de opciones de compra de inmuebles: este epígrafe incluye, en su caso, el importe de la prima de la opción de compra más los gastos inherentes a la operación y la variación en el valor razonable como consecuencia de la tasación periódica.
- Acciones de sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento: recoge, en su caso, el valor razonable de las participaciones en las sociedades cuyo activo esté constituido mayoritariamente por bienes inmuebles, señaladas en el artículo 86.1.a) del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Opciones sobre la cartera de inversiones inmobiliarias: se corresponde, en su caso, con la parte opcional de las operaciones híbridas. En concreto, dentro de este epígrafe se incluyen las opciones que existan, en su caso, sobre la cartera de inversiones inmobiliarias (opciones de compra vendidas y opciones de venta compradas) y que afectan al valor razonable señalado en el epígrafe correspondiente a la inversión. Se registra el efecto (positivo o negativo) sobre el valor razonable de la inversión sin tener en cuenta el componente opcional, como, por ejemplo, el menor valor que pueda tener una inversión por el hecho de existir sobre el inmueble una opción de compra a favor del inquilino al término de un periodo.
- Otros: recoge, en su caso, otras inversiones inmobiliarias no contempladas en los apartados anteriores.
- Anticipos o entregas a cuenta: este epígrafe incluye, en su caso, las entregas a cuenta de los compromisos de compra a plazo, incluidos los contratos de arras.
- Inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso: recoge, en su caso, los importes desembolsados que supongan un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de un inmueble.
- Indemnizaciones a arrendatarios: se compone, en su caso, de los importes satisfechos a los arrendatarios, siempre que supongan un aumento de la rentabilidad futura de la inversión.

Adicionalmente, en cuentas de orden se registran principalmente los siguientes conceptos relacionados con la cartera de inversiones inmobiliarias:

- Compromisos por compra de inmuebles y Contratos de arras: reflejan, en su caso, el importe nominal comprometido desde el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación.
- Compromiso de venta de inmuebles: recoge, en su caso, el precio de venta pactado.
- Derechos de compra de opciones de compra de inmuebles: este epígrafe incluye, en su caso, el importe nominal comprometido de las opciones de compra de inmuebles en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación o vencimiento del contrato.
- Importes pendientes de desembolsar por inmuebles en fase de construcción: recoge, en su caso, los importes pendientes de desembolsar por inmuebles en fase de construcción.
- Otras cuentas de riesgo y compromiso: recoge, en su caso, el valor nominal de los instrumentos financieros derivados (de variable a fijo) que utiliza para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento.
- Capital nominal no suscrito: recoge, en su caso, el valor nominal de las acciones representativas del capital estatutario que no hayan sido puestas en circulación
- Avaluos recibidos: recoge, en su caso, el importe de los avaluos constituidos a favor de la Sociedad.
- Avaluos emitidos: se compone, en su caso, por el importe de los avaluos constituidos para el respaldo de operaciones realizadas por la Sociedad.
- Indemnizaciones previstas pendientes de confirmar: incluye, en su caso, el importe estimado de las compensaciones o indemnizaciones a recibir de terceros por pérdida o deterioro de una inversión inmobiliaria.

- Pérdidas fiscales a compensar: recoge, el importe correspondiente a las pérdidas fiscales que ha tenido la Sociedad en ejercicios previos y que son compensables en ejercicios futuros.
- Otras cuentas de orden: incluye, en su caso, otras cuentas de orden que no hayan sido contempladas en los apartados anteriores.

ii. Reconocimiento y valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

La cartera de inversiones inmobiliarias clasificada, a efectos de su valoración, como "Inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable con cambios en patrimonio" se valora a valor razonable. El valor del terreno y el de la edificación debe figurar por separado, en los registros internos, de forma que las amortizaciones de los edificios y las variaciones en la valoración queden correlacionadas con la parte del bien inmueble correspondiente.

El valor razonable será, salvo evidencia de lo contrario, el precio de adquisición que incluye, cuando proceda, el valor razonable de las demás contraprestaciones comprometidas derivadas de la adquisición, debiendo estar todas ellas directamente relacionadas con ésta y ser necesarias para la puesta de las inversiones inmobiliarias señaladas en condiciones operativas. Entre dichas contraprestaciones se incluyen los gastos necesarios para la compra de inmuebles, los impuestos no deducibles, los gastos notariales y registrales y los pagados a un tercero distinto del vendedor. Los inmuebles en fase de construcción se valoran inicialmente por el importe desembolsado correspondiente a la obra ejecutada. Dichas valoraciones iniciales de las inversiones inmobiliarias se mantendrán hasta la realización de la primera tasación periódica. Posteriormente, la cartera de inversiones inmobiliarias se valora por su valor razonable (determinado según la técnica de valoración descrita en el apartado iii siguiente), sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Cuando se incrementa el valor en libros de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de una revalorización, este aumento (neto del efecto impositivo) se registra en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias", dentro del patrimonio de la Sociedad. No obstante, este incremento se reconocerá en resultados del ejercicio cuando suponga una reversión de una pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente en resultados, o compensando las minusvalías registradas en "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Reservas" (véase Nota 8.3) cuando suponga la reversión de una pérdida reconocida en dicha partida.

Cuando se reduzca el valor en libros de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la actualización de una tasación, tal disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material", dentro del patrimonio de la Sociedad, en la medida en que tal disminución no exceda del saldo de la citada cuenta.

Como consecuencia del proceso de transformación en Sociedad de Inversión Inmobiliaria mencionado en la Nota 1 anterior, durante el ejercicio 2012 se aplicó por primera vez la normativa en vigor relativa a Sociedades de Inversión Inmobiliaria suponiendo cambios respecto a la normativa contable aplicada al 31 de diciembre de 2011. En particular, las minusvalías existentes en la cartera de inversiones inmobiliarias al 1 de enero de 2012 se presentaron minorando el saldo de la "Cartera de inversiones inmobiliarias" con contrapartida en el epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Reservas". Las reversiones de las mencionadas minusvalías producidas en los ejercicios posteriores se han registrado con contrapartida en el mencionado epígrafe, sin afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 5 y 8.3).

La pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria se produce cuando su valor en libros excede su valor de tasación. Las correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias, así como su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en los epígrafes "Deterioro de inversiones inmobiliarias – Incrementos de deterioro" y "Deterioro de inversiones inmobiliarias – Reversión del deterioro", excepto que el saldo en la partida "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" consigne un saldo positivo o la partida "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Reservas" consigne un saldo negativo. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del inmueble.

Cuando los inmuebles terminados se encuentren en proceso de rehabilitación, de acuerdo con la definición señalada en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003 (modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008), su valor razonable será, en su caso, su valor de tasación, deducido el coste final previsto que corresponda a la obra no ejecutada.

En el caso de inmuebles en fase de proyecto o construcción, su valor razonable es, en su caso, el importe desembolsado por obra ejecutada más las revalorizaciones generadas según el último valor de tasación, ponderadas por el porcentaje de obra ejecutada del inmueble.

El valor razonable de las sociedades cuyo activo está constituido mayoritariamente por bienes inmuebles (sociedades tenedoras) y entidades de arrendamiento, se calcula, en su caso, de acuerdo con los criterios de valoración incluidos en la Norma 6ª de la Circular 4/1997, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre criterios de valoración y condiciones de inversión de las Instituciones de Inversión Colectiva en valores no cotizados (modificada por la Circular 1/2001, de 18 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre modelos de folletos explicativos de las Instituciones de Inversión Colectiva), adaptándola a las exigencias de las Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias en la Orden ECO/805/2003 (modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008).

En el caso de que se mantengan contratos de adquisición de inversiones inmobiliarias en los que se establezcan condiciones que impliquen una probabilidad razonable de no ejecución, se valorarán por su coste o precio de adquisición, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los anticipos o entregas a cuenta, indemnizaciones a arrendatarios y las inversiones adicionales, complementarias o en curso se valoran por su coste o precio de adquisición, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El valor razonable no se modifica hasta la utilización de una nueva tasación, salvo en el caso de las sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento, e inmuebles en fase de construcción. En estos últimos, el valor razonable puede modificarse durante el periodo de validez del informe de tasación con el fin de incorporar el cambio de valor derivado del grado de avance de la obra. Para ello, se debe contar con la certificación del porcentaje de obra ejecutada por parte de la dirección facultativa o tasador a la fecha en que se pretende recoger el nuevo valor razonable.

Adicionalmente, la Sociedad amortiza su cartera de inversiones inmobiliarias. La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos, menos su valor residual (entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y las construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización). Se registra con la misma periodicidad que las tasaciones, y en el mes que se lleve a cabo la tasación del inmueble correspondiente.

Cuando se revalorizan los bienes inmuebles, la amortización acumulada en la fecha de revalorización se elimina contra el importe en libros bruto del inmueble, de manera que se re-expresa el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado.

La dotación anual en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza con contrapartida al epígrafe "Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias y básicamente, equivale a un porcentaje de amortización anual en función a la vida útil:

	Años
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas	5 - 10
Mobiliario	10

En los activos cuya naturaleza corresponde a otros derechos reales, el porcentaje de amortización anual se determina linealmente considerando la vida útil hasta la fecha de vencimiento del derecho.

iii. Técnicas de valoración

La única técnica de valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias es la correspondiente a la utilización de tasaciones efectuadas por la sociedad de Tasación (véase Nota 1).

Conforme al artículo 17 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria deberán valorar sus inmuebles comprados o comprometidos al menos una vez al año, salvo en caso de los activos desinvertidos para lo que deberá disponerse de una tasación de menos de seis meses de antigüedad en el momento de la venta. En todo caso, los bienes inmuebles o derechos en que se invierte deberán tasarse, en el momento de la adquisición, aportación a la Sociedad o venta. En este último caso como ya se ha mencionado, bastará con que dichos bienes o derechos se hubieran tasado en los seis meses anteriores. Las tasaciones de los inmuebles que se vayan incorporando a la cartera de la Sociedad se realizarán en el mes en que haya una menor concentración de patrimonio inmobiliario a tasar. En este sentido, tal y como establece la Circular 2/2008, de 26 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifica parcialmente la Circular 4/1994, el calendario de tasaciones deberá remitirse mensualmente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se corresponde, excepto los supuestos indicados en el punto ii anterior, con el último valor de tasación, calculado de acuerdo con lo establecido, para la finalidad de determinación del patrimonio de la Sociedad, en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008. Cuando entre la fecha de adquisición y la de valoración no haya mediado tasación alguna, el valor aplicable será el valor razonable inicial.

Para inmuebles en régimen de arrendamiento, las tasaciones recogen el menor valor entre el “valor por comparación” y el “valor por actualización de rentas”, calculados conforme a la normativa vigente y resultantes de la última tasación realizada por la Sociedad de Tasación. Para inmuebles pendientes de arrendamiento, las tasaciones recogen el “valor por comparación”. El “valor por comparación” es el determinado basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas en firme, apropiadamente corregidas en función de las cualidades y características del inmueble. El “valor por actualización de rentas” es el valor resultante de la actualización, a un tipo de interés calculado de acuerdo a la normativa vigente, de los flujos de caja futuros que se estima serán obtenidos por el arrendamiento del inmueble. En ambos casos, la Sociedad podría aplicar con el consentimiento previo, motivado y por escrito, de la Sociedad de Tasación, una oscilación de hasta el 3 por ciento, al alza o a la baja, sobre dicho valor de tasación. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha hecho uso de esta opción.

El tipo de interés utilizado en el ejercicio 2022 para calcular el valor razonable de los activos inmobiliarios calculados bajo el método “valor por actualización de rentas” ha oscilado entre el -0,34 % y 0,17 %.

Adicionalmente, para inmuebles en los que exista una opción de compra a favor de un tercero, la valoración de dichos elementos no excederá el precio fijado para la opción. A estos efectos, la tasación obtenida de dichos inmuebles deberá recoger los límites a la valoración de los mismos que puedan suponer los compromisos de venta asumidos por la Sociedad. En caso contrario, la Sociedad ajustará dicha valoración al precio de venta prefijado.

iv. Baja del balance de la cartera de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de las mismas. El beneficio o pérdida generada por la baja de la inversión se imputará en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias - Resultados positivos” o “Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias - Resultados negativos” de la cuenta de pérdidas y ganancias, según corresponda, dando de baja todas las partidas asociadas a la inversión. En este sentido, el criterio seguido por la Sociedad consiste en revertir la plusvalía del inmueble en la fecha de venta, si existiese, y calcular el resultado de la venta como la diferencia entre el precio de venta y el coste de adquisición neto de las amortizaciones acumuladas y deterioros a la fecha de venta del inmueble, y considerando, en su caso, los costes asociados a la venta y el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) que estipula cada Ayuntamiento en función del valor catastral de dicho inmueble. De esta forma, las plusvalías o minusvalías por valoración hasta el momento de la venta recogidas en los epígrafes “Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material – Ajustes por plusvalías de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material” y “Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Reservas”, respectivamente, son revertidas contabilizándose posteriormente el resultado de la venta de acuerdo al criterio descrito anteriormente. En aquellos inmuebles que reflejen pérdidas por deterioro que hayan sido reconocidas en resultado hasta el

momento de la venta, las mismas no se revierten previamente al registro de la venta, sino que el valor neto contable dado de baja incluye el deterioro a la fecha de venta del inmueble.

El importe nominal comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en el epígrafe “Cartera de inversiones inmobiliarias – Cartera interior de inmuebles y derechos – Compromisos de compra de inmuebles” del activo del balance, se da de baja, en su caso, en el momento de ejecución o rescisión del compromiso de compra. En ese momento, los saldos de las partidas anteriormente descritas se reclasifican al epígrafe correspondiente, según el uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Si por el contrario se produce la rescisión del compromiso o contrato, el beneficio o pérdida generada se imputa a resultados en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias, dando de baja todas las partidas asociadas a la inversión.

El importe comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en el epígrafe “Cartera de inversiones inmobiliarias – Cartera interior de inmuebles y derechos – Compra de opciones de compra de inmuebles” del activo del balance, se da de baja del balance, en su caso, en el momento de la ejecución de la opción de compra. En ese momento, los saldos de las partidas anteriormente descritas se reclasifican al epígrafe correspondiente, según su uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Si por el contrario la opción no se ejecuta, se dan de baja las partidas, imputándose la pérdida generada por la no ejecución de la inversión a resultados en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2 Instrumentos financieros

i. Clasificación de los activos financieros a efectos de presentación y valoración

Los activos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes o saldos que la Sociedad mantenga en una institución financiera para poder desarrollar su actividad y, en su caso, el efectivo recibido por la Sociedad en concepto de garantías aportadas.
- Cartera de inversiones financieras: desglosada en cartera interior (España) o cartera exterior (no España). Se compone de los siguientes conceptos:
 - Valores representativos de deuda: obligaciones y demás valores que supongan una deuda para su emisor incluidas las adquisiciones temporales de activos, que devengan una remuneración consistente en un interés, implícito o explícito, establecido contractualmente, e instrumentados en títulos o en anotaciones en cuenta, cualquiera que sea el sujeto emisor.
 - Imposiciones a plazo mantenidas por la Sociedad en instituciones financieras y que se clasifican, a efectos de su valoración, como “Partidas a cobrar”.
 - Intereses en la cartera de inversión: recoge, en su caso, la periodificación de los intereses activos de la cartera de inversiones financieras.
 - Participaciones en sociedades: Participaciones en sociedades cuyo activo no este constituido por bienes inmuebles.

La totalidad de estos epígrafes se clasifican a efectos de valoración como “Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”.

- Deudores: recoge, en su caso, el efectivo depositado en concepto de garantía en los mercados correspondientes para poder realizar operaciones en los mismos, así como los derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente la Sociedad frente a terceros. Asimismo, incluye los deudores por alquileres y venta de inmuebles, y los deudores dudosos o morosos (y los que puedan estar avalados o garantizados). La totalidad de los deudores se clasifican a efectos de valoración como “Partidas a cobrar”. Las pérdidas por deterioro de las “Partidas a cobrar” como su reversión, se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe “Otros gastos de explotación – Otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

ii. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación y valoración

Los pasivos financieros se desglosan a efectos de su presentación y valoración en los siguientes epígrafes del balance:

- Deudas a largo/corto plazo: recoge, en su caso, las deudas contraídas con terceros por préstamos recibidos y otros débitos, así como deudas con entidades de crédito. Incluye, en su caso, las fianzas recibidas de arrendatarios. Se clasifican a efectos de su valoración como "Débitos y partidas a pagar".
- Acreedores: recoge, en su caso, cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los importes pendientes de pago por comisiones de gestión y depósito. Incluye, en su caso, los saldos acreedores por compra de inmuebles. Se clasifican a efectos de su valoración como "Débitos y partidas a pagar".

iii. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

Los activos financieros clasificados a efectos de su valoración como "Partidas a cobrar", y los activos clasificados en el epígrafe "Tesorería", se valoran inicialmente, por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera cobrar en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal. La Sociedad no ha actualizado el valor de los deudores dudosos o morosos cuyo importe se espera recibir en un plazo superior a un año, siendo en cualquier caso el efecto de la actualización poco significativo.

Los activos financieros clasificados a efectos de valoración como "Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias", se valoran inicialmente por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación y excluyendo, en su caso, los intereses por aplazamiento de pago. Los intereses explícitos devengados desde la última liquidación se registran en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras - Intereses de la cartera de inversión" del activo del balance. Posteriormente, los activos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.5.iii).

En todo caso, para la determinación del valor razonable de las adquisiciones temporales de activos, su valor razonable se calcula, generalmente, de acuerdo al precio que iguale el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento, sin perjuicio de otras consideraciones, como las condiciones de cancelación anticipada o de riesgo de crédito de la entidad.

Las operaciones de adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión, se registran en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras - Cartera interior (o exterior)" del balance, independientemente de cuales sean los instrumentos subyacentes a los que haga referencia. Las diferencias de valor razonable que surjan en las adquisiciones temporales de activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, en su caso, en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros".

El resultado de las operaciones de venta se registra en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iv. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar", se valoran inicialmente por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal. La Sociedad no ha actualizado el valor de las fianzas recibidas de arrendatarios a largo plazo, siendo su efecto no significativo.

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como “Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”, se valoran inicialmente por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.5.iii).

v. Baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios asociados a los activos que se transfieren:

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros - caso de las ventas incondicionales (que constituyen el supuesto habitual) o de las ventas con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra -, el activo financiero transferido se da de baja del balance. 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, determinará así la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo.

Se darán de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Si se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido - caso de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por un precio fijo o por el precio de venta más un interés, de los contratos de préstamo de valores en los que el prestatario tiene la obligación de devolver los mismos o similares activos u otros casos análogos -, el activo financiero transferido no se da de baja del balance y se continua valorando con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. Por el contrario, se reconoce contablemente un pasivo financiero asociado, por un importe igual al de la contraprestación recibida, que se valorará posteriormente a su coste amortizado.
3. Si son transferidos y no se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, éste se da de baja cuando no se haya retenido su control.

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren.

Los créditos registrados en los epígrafes “Deudores - Deudores por venta de inmuebles” y “Deudores - Deudores por alquileres”, del balance, cuyo cobro sea problemático o en los que hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial se dan de baja contabilizándose como contrapartida en los epígrafes “Deudores – Deudores dudosos o morosos” o “Deudores – Deudores dudosos o morosos avalados o garantizados”, según existan o no garantías o avales sobre el cobro de dichos saldos.

Los deudores dudosos o morosos cuyo vencimiento sea superior al año y que no hayan aportado garantías o avales para el pago del alquiler se dan de baja del balance, independientemente de continuar con las gestiones de cobro correspondientes. Adicionalmente, la Sociedad no registra ingreso alguno en concepto de alquiler una vez que el deudor ha sido considerado como dudoso o moroso.

vi. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento con entidades financieras que mantiene.

De acuerdo con la norma 14 de la Circular 3/2008, 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los instrumentos financieros derivados se considerarán, a efectos de su valoración, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En consecuencia, la valoración inicial y posterior de los instrumentos financieros derivados se realizará de acuerdo a los criterios señalados para los activos y pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Nota 3.2.iii y Nota 3.2.iv).

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 9.

3.3 Periodificaciones (activo y pasivo)

En caso de que existan, corresponde, fundamentalmente, a gastos e ingresos liquidados por anticipado que se devengarán en el siguiente ejercicio. No incluye los intereses devengados de cartera, que se recogen en el epígrafe “Cartera de inversiones financieras - Intereses de la cartera de inversión” del balance.

3.4 Instrumentos de patrimonio propio

Las acciones en que se encuentra dividido el patrimonio de la Sociedad se registran en el epígrafe “Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas - Capital” del balance.

3.5 Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por la Sociedad, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen contablemente, en su caso, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro. La periodificación de los intereses de la cartera de activos financieros se registra, en su caso, en el epígrafe “Cartera de inversiones financieras - Intereses de la cartera de inversión” del activo del balance. La contrapartida de esta cuenta se registra en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los dividendos percibidos de otras sociedades se reconocen, en su caso, como ingreso en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias, en el momento en que nace el derecho a percibirlos por la Sociedad.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

Los ingresos que recibe la Sociedad como consecuencia de la retrocesión de comisiones previamente soportadas, de manera directa o indirecta, se registran, en su caso, en el epígrafe “Comisiones retrocedidas a la IIC” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La comisión de gestión, así como otros gastos de gestión necesarios para el desenvolvimiento de la Sociedad se registran, según su naturaleza, en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El beneficio o pérdida derivado de variaciones del valor razonable de los activos y pasivos financieros, realizado o no realizado, se registra, en su caso, en los epígrafes "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" y "Variación del valor razonable en instrumentos financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 3.2.iii y 3.2.iv).

iv. Ingresos y gastos no financieros

Se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducidos cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos.

El reconocimiento de ingresos se produce a medida que se produce la transferencia al cliente del control sobre los servicios comprometidos.

3.6 Impuesto sobre Beneficios

El Impuesto sobre Beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

El impuesto corriente corresponde al importe que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones, otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar fiscalmente y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y los pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, corresponde al reconocimiento y cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente dan lugar a activos por impuesto diferido. A estos efectos, se considerarán diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en patrimonio de los activos inmobiliarios en los que invierte la Sociedad.

En caso de que existan derechos por pérdidas fiscales a compensar en ejercicios posteriores, estos no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocerán mediante la compensación del gasto por impuesto cuando la Sociedad genere resultados positivos. Las pérdidas fiscales que pueden compensarse, en su caso, se registran en el epígrafe "Pérdidas fiscales a compensar" de las cuentas de orden del balance. Cuando existen pasivos por impuesto diferido se reconocen siempre.

Al cierre de cada ejercicio se revisa la cuantificación de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados contablemente de acuerdo a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión y procediendo al ajuste de su valoración en caso de ser necesario.

3.7 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a. Subvenciones de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no. Se contabilizarán inicialmente, con carácter general, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán como ingresos en la cuenta de resultados sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado.

- b. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados. Las subvenciones recibidas para bonificar el coste financiero de la financiación bancaria asociada a la adquisición de inmuebles en alquiler se presentan como menor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias, por ser ésta la naturaleza de las mismas, en opinión de los Administradores de la Sociedad. Por su parte, las subvenciones recibidas y asociadas a la financiación de principal de la mencionada financiación se registran en el epígrafe “Ingresos de explotación – Subvenciones de explotación” (véanse Notas 8.5 y 11.1).

3.8 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en “moneda extranjera” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al euro.

3.9 Operaciones vinculadas

El Real Decreto 845/1999 y el Real Decreto 1.309/2005, establecían cautelas aplicables a las compras, ventas y arrendamientos de inmuebles realizadas con accionistas de la Sociedad, o con personas o entidades vinculadas a éstos (determinados de acuerdo con los criterios contenidos en el mencionado Reglamento y lo previsto en la Ley del Mercado de Valores). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha tenido conocimiento de haber efectuado operaciones de compraventa de inmuebles con accionistas (o partes vinculadas a los mismos); asimismo, la Sociedad no tiene inmuebles arrendados a accionistas (o partes vinculadas a los mismos), que excedieran de los límites establecidos por la normativa vigente.

Adicionalmente, la Sociedad realiza operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y los artículos 138 y 139 del Real Decreto 1.082/2012. Para ello, la sociedad gestora dispone de una política por escrito en materia de conflictos de interés que vela por la independencia en la ejecución de las distintas funciones dentro de la sociedad gestora, así como la existencia de un registro regularmente actualizado de aquellas operaciones y actividades desempeñadas por las sociedades gestoras o en su nombre en las que haya surgido o pueda surgir un conflicto de interés. Adicionalmente, la sociedad gestora dispone de un procedimiento interno formal para cerciorarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo de la Sociedad y a precios o en condiciones iguales o mejores que los de mercado. Según lo establecido en la normativa vigente, los informes periódicos registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores incluyen, en su caso, información sobre las operaciones vinculadas realizadas, fundamentalmente, compraventa de valores emitidos o avalados, o cuya contrapartida haya sido alguna entidad del Grupo de la sociedad gestora, y compraventa de inmuebles con entidades del Grupo de la sociedad gestora.

3.10 Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.11 Pagos basados en instrumentos de patrimonio

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el Patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan con efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éstos últimos, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado pagos basados en acciones.

4. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022 que el Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de distribución:	
Resultado del ejercicio	27.537
Distribución:	
Reserva Legal	2.754
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	24.783

5. Cartera de inversiones inmobiliarias y financieras

5.1 Cartera de inversiones inmobiliarias

La composición de la cartera de inmuebles al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se muestra en el Anexo I, el cual forma parte integrante de esta nota.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de los inmuebles registrados en el epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias" del balance se encuentran denominados en euros.

El movimiento que se ha producido en el saldo de los epígrafes que componen el capítulo "Cartera de inversiones inmobiliarias" de la Sociedad, durante los ejercicios 2022 y 2021, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Inmuebles en Fase de Construcción	Inmuebles Terminados	Otros Derechos Reales	Acciones en Sociedades Tenedoras y Entidades de Arrendamiento	Inversiones Adicionales, Complementarias y Rehabilitaciones en Curso	Total Cartera de Inversiones Inmobiliarias
Saldo al 1 de enero de 2021	35.782	1.164.564	95.410	115.760	3.810	1.415.326
Adiciones	-	-	-	4.600	25.442	30.038
Trasposos	11.787	7.349	181	-	(19.317)	-
Bajas / Reducciones (**)	-	(9.777)	-	(4.144)	-	(13.917)
Dotación para amortizaciones	-	(18.064)	(1.607)	-	-	(19.671)
Variación de valor razonable (*)						
Plusvalías y minusvalías contra ajustes por cambio de valoración	2.562	17.170	4.129	3.842	-	27.703
Reversión de minusvalías contra reservas (Nota 3.1.ii)	-	543	4	-	-	547
Trasposos de plusvalías y minusvalías	-	-	-	-	-	-
Deterioro contra pérdidas y ganancias (neto)	-	824	130	-	-	954
Reversión de plusvalías por ventas contra reservas	-	(6.944)	-	-	-	(6.944)
Reversión de minusvalías por ventas contra reservas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50.131	1.155.665	98.247	120.058	9.935	1.434.036
Adiciones	-	-	-	17.000	37.556	54.556
Trasposos	28.348	10.164	430	-	(38.942)	-
Bajas / Reducciones (**)	-	(13.664)	-	-	-	(13.664)
Dotación para amortizaciones	-	(15.478)	(1.323)	-	-	(16.801)
Variación de valor razonable (*)	-	-	-	-	-	-
Plusvalías y minusvalías contra ajustes por cambio de valoración	9.817	17.527	1.822	2.591	-	31.757
Reversión de minusvalías contra reservas (Nota 3.1.ii)	-	320	-	-	-	320
Trasposos de plusvalías y minusvalías	-	-	-	-	-	-
Deterioro contra pérdidas y ganancias (neto)	5	1.083	6	-	-	1.094
Reversión de plusvalías por ventas contra reservas	-	(9.328)	-	-	-	(9.328)
Reversión de minusvalías por ventas contra reservas	-	88	-	-	-	88
Saldo al 31 de diciembre de 2022	88.301	1.146.377	99.182	139.649	8.549	1.482.058

(*) Conforme a la Nota 3.1.ii., las correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias, así como su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto que el saldo en las partidas "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" o "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Reservas" (véase Nota 8.3) correspondientes al inmueble en cuestión consignan un saldo positivo o negativo, respectivamente, en cuyo caso se revertirán los saldos existentes primeramente. En todo caso, la reversión del deterioro tendrá como límite el coste inicial de adquisición del inmueble.

(**) Coste de adquisición neto de las amortizaciones acumuladas y deterioros a la fecha de venta del inmueble.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado inversiones en mejoras de activos por importe de 37.556 y 25.442 miles de euros, respectivamente.

Inmuebles en fase de construcción

No se han producido adquisiciones de activos en los ejercicios 2022 ni 2021. Los costes presupuestados pendientes de incurrir en relación a los activos en fase de construcción ascienden a 14.087 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (38.215 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han realizado inversiones en inmuebles en fase de construcción por importe de 28.348 y 11.787 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ningún activo incluido en el epígrafe de “Inmuebles en fase de construcción”, constituye garantía hipotecaria de los préstamos formalizados por la Sociedad.

Inmuebles terminados

El epígrafe “Inmuebles terminados” recoge inversiones en inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, todos ellos situados en el territorio español. Determinados inmuebles están sujetos a una cláusula de opción de compra al finalizar el periodo de arrendamiento, ya sea en cumplimiento de la normativa de protección aplicable o por acuerdo alcanzado con los respectivos arrendatarios. Cuando se trata del primer caso, el precio de la opción de compra está limitado por el valor del módulo obtenido en la calificación definitiva del inmueble, sobre el que se retraerá el porcentaje establecido de los importes pagados en concepto de arrendamiento, según la regulación aplicable. Las mencionadas opciones se reflejan en el epígrafe “Compromisos de venta de inmuebles” de las cuentas de riesgo y compromiso del balance adjunto.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han adquirido inmuebles terminados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene compromisos de compra de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, determinados activos por un valor agregado de 1.114.974 y 1.129.864 miles de euros, respectivamente, incluidos en el epígrafe de “Inmuebles terminados”, constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación a los mismos (véase Nota 9).

Durante el ejercicio 2022, se ha producido la venta parcial de diversos activos propiedad de la Sociedad mediante la enajenación individualizada de viviendas junto con sus anejos vinculados y de plazas de garaje no vinculadas según el siguiente detalle:

	Fecha de Compra	Miles de Euros			
		Coste de Adquisición	Coste Neto	Precio de Venta	Resultado de la Venta (1)
Alcobendas I	06/05/2005	3.239	1.964	5.599	3.499
Pavones I	01/08/2008	351	282	577	280
Montecarmelo I	31/01/2008	5.622	4.833	8.656	3.614
Alcorcón	08/08/2008	152	122	210	82
Cádiz	27/06/2012	2.277	1.900	2.726	760
Mislata	21/09/2011	1.792	1.403	1.241	(197)
SSRR - Dehesa Vieja	24/12/2008	2.801	2.145	6.088	3.788
La Rioja-Lardero	19/12/2018	1.080	1.015	1.472	418
		17.314	13.664	26.569	12.244

(1) El resultado incluye costes asociados a la venta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se han producido ajustes positivos al precio sobre las ventas comentadas anteriormente por importe de 85 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, se produjo la venta parcial de diversos activos propiedad de la Sociedad mediante la enajenación individualizada de viviendas junto con sus anejos vinculados y de plazas de garaje no vinculadas según el siguiente detalle:

	Fecha de Compra	Miles de Euros			
		Coste de Adquisición	Coste Neto	Precio de Venta	Resultado de la Venta (1)
Alcobendas I	06/05/2005	313	206	570	341
Robledillo de la Jara	03/06/2005	613	467	600	112
Pavones I	01/08/2008	1.543	1.250	2.317	961
Montecarmelo I	31/01/2008	6.759	5.825	9.694	3.477
Móstoles Pau 4 - L1	18/07/2014	287	252	462	195
Arroyo de la Encomienda	10/12/2009	141	115	108	(14)
SSRR – Dehesa Vieja	24/12/2008	2.196	1.662	4.571	2.779
		11.852	9.777	18.322	7.851

(1) El resultado incluye costes asociados a la venta.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 dichos activos se encontraban asegurados como mínimo a su valor de reposición.

Otros derechos reales

Dentro de este epígrafe, la Sociedad tiene registrados los derechos de superficie sobre determinados inmuebles de los cuales posee la titularidad de uso y disfrute.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, determinados activos por un valor agregado de 76.523 y 75.564 miles de euros, respectivamente, incluidos en el epígrafe de "Otros derechos reales", constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación a los mismos (véase Nota 9).

Acciones en sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021 se muestran a continuación:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros						
		31-12-2020	Altas/Bajas	Variación de Valor Razonable	31-12-2021	Altas/Bajas	Variación de Valor Razonable	31-12-2022
Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada	100%	115.760	456	3.842	120.058	17.000	2.591	139.649

Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada

El movimiento registrado en los ejercicios 2022 y 2021, tiene su origen en los siguientes hechos:

Con fecha 12 de diciembre de 2022, el Socio Único de Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada aprobó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria. Dicha operación supuso un incremento de la participación en Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada de 17.000 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2021, el Socio Único de Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada aprobó una ampliación de capital social mediante aportación dineraria. Dicha operación supuso un incremento de la participación en Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada de 4.600 miles de euros.

Por otra parte, con fecha 29 de septiembre de 2021, el Socio Único de Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada aprobó el reparto de un dividendo, el cual, en base a la normativa contable vigente, supuso para la Sociedad una disminución de la participación en 4.140 miles de euros y un ingreso de 760 miles euros, registrado en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

El detalle de las sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento junto con los datos más significativos que se desprenden de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		
		Coste de Participación	Capital y Reservas	Resultado Ejercicio
Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (1)	100%	139.648	36.567	827

(1) Sociedad auditada por Deloitte S.L.

31 de diciembre de 2021

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		
		Coste de Participación	Capital y Reservas	Resultado Ejercicio
Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (1)	100%	120.058	3.244	16.322

(1) Sociedad auditada por Deloitte S.L.

Tal y como se indica en la Nota 3.1.ii, la Sociedad valora sus participaciones en sociedades tenedoras por su valor razonable, entendido como el valor teórico contable de la participación ajustado por las plusvalías netas de impuestos afectas a los activos propiedad de las sociedades participadas calculados conforme a la tasa impositiva esperada.

En este sentido, la sociedad participada Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada es propietaria de una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza residencial destinado al arrendamiento situados en San Sebastián, Logroño y Alcalá de Henares (Madrid) cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2022 es superior a su valor en libros. La determinación del valor razonable de estos activos ha sido realizada por la Sociedad de Tasación, con los mismos criterios utilizados para el resto de los activos de la Sociedad (véase nota 3.1.iii).

5.2 Cartera de inversiones financieras

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021 se muestran a continuación:

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros						
		31-12-2020	Altas/Bajas	Variación de Valor Razonable	31-12-2021	Altas/Bajas	Variación de Valor Razonable	31-12-2022
Lazora Real Estate, S.L.U.	100%	-	3.203	-	3.203	10.660	-	13.863

Lazora Real Estate, S.L. (Unipersonal)

Con fecha 7 de septiembre de 2021, la Sociedad firmó un acuerdo para la adquisición del 100% del capital de Bernaline Investments S.L. Posteriormente, con fecha 15 de octubre de 2021, la Sociedad aprobó el cambio de la denominación social a Lazora Real Estate S.L.

Asimismo, con fecha 9 de diciembre de 2021, el Socio Único de Lazora Real Estate, S.L.U. aprobó una ampliación de capital por importe de 3.200 miles de euros.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, la sociedad firmó, con un tercero independiente, un contrato privado de compraventa de cosa futura de un proyecto inmobiliario bajo la modalidad de la entrega "Llave en mano" a Lazora Real Estate, S.L.U. una vez haya finalizado su construcción, y esté en condiciones de ser entregado de conformidad a los términos del mencionado contrato, lo cual determinará la fecha de otorgamiento y elevación a público de la escritura de compraventa.

Con fecha 22 de julio de 2022 el Socio Único de Lazora Real Estate, S.L.U., aprobó una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 1.066.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (1.066 miles de euros), con una prima de ascunción de 9 euros por acción emitida (9.594 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad en base a la normativa aplicable, no han reconocido ningún activo inmobiliario en los estados financieros de la sociedad participada debido a que consideran que no se ha transferido a Lazora Real Estate S.L.U. el control de ningún activo inmobiliario asociado al mencionado contrato de compraventa. Por este motivo, la mencionada participación se encuentra registrada en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras – Cartera interior" del balance adjunto.

Los datos más significativos que se desprenden de los estados financieros de Lazora Real Estate, S.L.U. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

31 de diciembre de 2022

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		
		Coste de Participación	Capital y Reservas	Resultado Ejercicio
Lazora Real Estate, S.L.U.	100%	13.863	13.855	(138)

31 de diciembre de 2021

	Porcentaje de Participación	Miles de Euros		
		Coste de Participación	Capital y Reservas	Resultado Ejercicio
Lazora Real Estate, S.L.U.	100%	3.203	3.203	(11)

Gestión del riesgo

La gestión de los riesgos de la Sociedad está dirigida al establecimiento de mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En este sentido, el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la sociedad gestora. A continuación, se indican los principales coeficientes normativos a los que está sujeta la Sociedad:

Coefficiente de inversión

De acuerdo con el artículo 90.1 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria deberán invertir, al menos el 80% del promedio anual de saldos mensuales de su activo en bienes inmuebles en los términos del artículo 86.1 de dicho Real Decreto. Este coeficiente se calcula a finales de cada año. El resto del activo, podrán tenerlo invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación a los que se refiere el artículo 48 del mencionado Real Decreto.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad cumplía este coeficiente.

Coefficiente de diversificación

De acuerdo con el artículo 91.1 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, ningún bien propiedad de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35 por ciento del patrimonio total en el momento de su adquisición. A estos efectos, se considerará el valor de mercado de tasación previa a la compra, o el efectivamente pagado o comprometido cuando sea superior al de tasación. En el caso de edificios, el porcentaje anterior se referirá al valor del edificio en su conjunto y no al de las distintas fincas que lo componen. A estos efectos, se considerará como único inmueble todos los integrados en un mismo edificio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad cumplía este coeficiente.

Coefficiente de endeudamiento con garantía hipotecaria

De acuerdo con el artículo 89 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, las sociedades de inversión inmobiliaria podrán financiar la adquisición de inmuebles que integren su patrimonio con garantía hipotecaria, incluidos los acogidos a algún régimen de protección pública, cuyos requisitos y beneficios se regirán por lo dispuesto en la normativa especial correspondiente. Asimismo, dicha financiación podrá utilizarse para financiar rehabilitaciones de los inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones ajenas en ningún momento podrá superar el 50% del patrimonio de la Sociedad más los saldos acreedores, según lo establecido en la Circular 6/2008 de 26 de noviembre. En el cómputo de dicho límite no se incluirá la cuantía de la financiación que pueda obtenerse en virtud de lo establecido en la normativa del régimen de protección pública de la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la Sociedad podrá, además, endeudarse hasta el límite del 10 por ciento de su activo computable para resolver dificultades transitorias de tesorería, siempre que dicho endeudamiento se produzca por un plazo no superior a dieciocho meses.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad cumplía con este coeficiente.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone la Sociedad, que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la sociedad gestora.

Por otro lado, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito, liquidez y mercado. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma.

Con relación a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería y cartera de inversiones financieras en entidades de elevado nivel crediticio (véase Nota 7).

Con relación a sus posiciones inmobiliarias, normalmente, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

La Sociedad cuenta con los procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad han evaluado posibles impactos por riesgo de crédito, teniendo en consideración las características de los contratos de la Sociedad. Así, cabe destacar que la política de la Sociedad es facturar mensualmente de forma anticipada y solicitar garantías a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como Cartera de Inversiones Inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022, el riesgo de fallido es muy reducido.

En base a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha han concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

La política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad, es el de liquidez, como consecuencia de la obligación de pago relacionada con el préstamo sindicado (nota 2.10 y Nota 9)

En este contexto, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra evaluando distintas alternativas de sustitución de la mencionada deuda sindicada. Los Administradores de la Sociedad esperan que el mencionado proceso de refinanciación culmine con éxito con anterioridad al vencimiento de la misma, debido al bajo endeudamiento de dicha financiación en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios asociados a la misma.

Adicionalmente, teniendo en cuenta el hecho anterior, se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible y los Administradores de la Sociedad no prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento, una vez acordada la refinanciación anterior.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de las Sociedades Inmobiliarias como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés: La Sociedad cubre su exposición a este riesgo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados que cubren parcialmente la deuda financiera existente.
- Riesgo de tipo de cambio: La inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio, no existiendo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 exposición alguna a este riesgo en la cartera de inversiones inmobiliarias puesto que todos los inmuebles se encuentran denominados en moneda Euro. Adicionalmente, no es política de la Sociedad invertir en valores denominados en divisa distinta del euro. En caso de hacerlo, la Sociedad podría plantearse la cobertura del riesgo de cambio de sus inversiones cuando sus expectativas lo hicieran aconsejable.
- Riesgo de precio: La inversión en inmuebles conlleva que la rentabilidad de la Sociedad se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte y factores específicos del propio bien. La Sociedad, atendiendo a la normativa vigente y en condiciones normales de mercado, contrata tasaciones, tanto en el momento de la compra como periódicamente y en función del calendario de tasaciones (véase Nota 3.1.iii), recogiendo los valores de las mismas en el cálculo del valor liquidativo de la acción.

Riesgo de sostenibilidad

El riesgo de sostenibilidad engloba todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo sobre el valor de la inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor de la cartera del cliente. La Sociedad trata de reconocer, evaluar y ponderar adecuadamente todos los factores de riesgo relevantes a la hora de tomar las decisiones de inversión. Así, los factores y riesgos de sostenibilidad se utilizan como una herramienta adicional que ofrece una mayor información sobre los riesgos no financieros actuales y potenciales de las inversiones. No obstante, para aquellas Instituciones de Inversión Colectiva que no se encuentran dentro de los artículos 8 o 9 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, las decisiones de inversión en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

6. Deudores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del epígrafe “Deudores” del balance es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Deudores por venta de inmuebles	46	30
Deudores por alquileres	532	541
Deudores dudosos o morosos	113	413
Deudores dudosos o morosos avalados o garantizados	2.025	1.559
Otros deudores:		
Colateral instrumentos financieros derivados	-	4.270
Fianzas depositadas en organismos públicos	3.866	3.453
Activos por derivados financieros (Nota 9)	13.395	529
Otros depósitos constituidos	444	378
Anticipos a proveedores y otros deudores	166	163
	20.587	11.336

Al 31 de diciembre de 2022, dentro del epígrafe “Deudores por venta de inmuebles” se encontraban registrados 46 miles de euros (30 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), importe pendiente de cobro correspondiente a los depósitos en garantía de las operaciones de venta descritas en la Nota 5.

El epígrafe “Deudores dudosos o morosos avalados o garantizados” corresponde a deudores dudosos o morosos que han aportado garantías para el pago de la deuda a la Sociedad, no registrándose, por tanto, provisión alguna por este concepto. Adicionalmente, el saldo del epígrafe “Deudores dudosos o morosos” recoge los importes pendientes de cobro relacionados con el alquiler de viviendas arrendadas a determinados inquilinos que no cuentan con garantías. En caso de que finalmente no se recuperasen, el efecto sobre el patrimonio al 31 de diciembre de 2022 no sería significativo.

Dentro de la partida “Fianzas depositadas en organismos públicos” por importe de 3.866 y 3.453 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, se recogen las cantidades depositadas en régimen de concierto o gestión directa ante los correspondientes organismos públicos competentes en materia de vivienda, en relación a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento formalizados por la Sociedad.

La partida “Colateral instrumentos financieros derivados” recoge los importes desembolsados como garantía de las obligaciones futuras de la Sociedad derivadas de las fluctuaciones de valoración de los instrumentos financieros derivados en vigor (véase Nota 9).

Dentro de la partida “Otros depósitos constituidos” se recogen principalmente los importes depositados en organismos oficiales por obras en curso, así como cantidades entregadas a los proveedores.

Deterioros por insolvencias de tráfico

Las variaciones derivadas de la dotación de provisión por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido las siguientes:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	Deterioros Acumulados al Inicio del Ejercicio	Deterioros Reconocidos en el Ejercicio	Deterioros Acumulados al Final del Ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar	(2.427)	(1.093)	(3.520)

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Deterioros Acumulados al Inicio del Ejercicio	Deterioros Reconocidos en el Ejercicio	Deterioros Acumulados al Final del Ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar	(1.858)	(569)	(2.427)

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a corto plazo, originadas por el riesgo de crédito por importe de 1.093 miles de euros y 569 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11).

7. Tesorería

La totalidad de los saldos de esta partida del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto corresponden al importe depositado en cuentas corrientes que a dichas fechas mantenía la Sociedad con entidades financieras de primer nivel, todas ellas denominadas en euros, de libre disposición y remuneradas a tipos de mercado.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería salvo por lo mencionado en la nota 9.

8. Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas

8.1 Capital

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad se dividía en 73.163.444 acciones, nominativas de 5,30 euros de valor nominal cada una (con idénticos derechos políticos y económicos), totalmente suscritas y desembolsadas.

En diciembre de 2021 los accionistas mayoritarios de la Sociedad efectuaron aportaciones dinerarias por importe de 10.466 miles de euros en base al calendario de compromisos acordado por los mismos. A 31 de diciembre de 2021, las aportaciones realizadas en el ejercicio 2021 se encontraban registradas de acuerdo a la normativa contable vigente, en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance.

Con fecha 8 de febrero de 2022 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital con cargo a las aportaciones dinerarias mencionadas anteriormente, mediante la emisión de 805.293 acciones, de las que

finalmente fueron suscritas 802.328 de 5,30 euros de valor nominal cada una de ellas (4.252 miles de euros), con una prima de emisión 7,74454 euros por acción emitida (6.214 miles de euros). Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 8 de marzo de 2022.

Con fecha 23 de marzo de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital con cargo aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 1.075.562 acciones, de las que finalmente fueron suscritas 1.071.602 acciones de 5,30 euros de valor nominal cada una de ellas (5.679 miles de euros), con una prima de emisión de 7,857881 euros por acción emitida (8.420 miles de euros). Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 31 de marzo de 2022.

Con fecha 6 de septiembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital con cargo aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 2.026.735 acciones, de las que finalmente fueron suscritas 2.019.460 acciones de 5,30 euros de valor nominal cada una de ellas (10.703 miles de euros), con una prima de emisión de 7,94 euros por acción emitida (16.035 miles de euros). Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de septiembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad se divide en 77.056.834 acciones, nominativas de 5,30 euros de valor nominal cada una (con idénticos derechos políticos y económicos), totalmente suscritas y desembolsadas.

El número de accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendía a 111 y 109, respectivamente. Conforme a la normativa aplicable, el número mínimo de accionistas de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria no debe ser inferior a 100, en cuyo caso dispondrán del plazo de un año para llevar a cabo la reconstrucción permanente del número mínimo de partícipes.

Los accionistas de la Sociedad que a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ostentan una participación igual o superior al 10% son los siguientes:

	% de Participación	
	2022	2021
CBRE GIP Spanish Residential Holding B.V.	47,47%	47,47%
REI Spain, B.V.	22,04%	22,04%
MIRELF Lazora, B.V.	28,14%	28,13%

En diciembre de 2022 los accionistas mayoritarios de la Sociedad efectuaron aportaciones dinerarias por importe de 15.000 miles de euros en base al calendario de compromisos acordado por los mismos. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó con fecha 10 de marzo de 2023 una ampliación de capital con cargo a estas aportaciones dinerarias, por lo que el importe aportado, al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a la normativa contable vigente, se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance adjunto (véanse Notas 9 y 14).

8.2 Prima de emisión

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sus reuniones Extraordinarias celebradas el 23 de marzo, 22 de junio y 21 de julio de 2022, aprobó devoluciones de prima de emisión por importes de 3.146, 7.471 y 11.158 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, dichos importes se encontraban totalmente desembolsados.

8.3 Reservas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la composición del saldo de reservas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Reserva legal	7.443	7.219
Reservas por fusión	(46.191)	(46.191)
Reservas por reducciones de capital	89.204	89.204
Reservas voluntarias	57.431	57.473
Reservas por valoración de activos (Nota 3.1.ii)	(8.172)	(8.505)
Total reservas	99.715	99.200

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán destinar un 10% del mismo a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social, excepto cuando existan pérdidas acumuladas que hagan que el valor del patrimonio neto de la sociedad sea inferior a la cifra de capital social, en cuyo caso el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital social ya aumentado. Salvo para esta 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 este fin.

Al 31 de diciembre de 2022 esta reserva no está totalmente constituida, conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

Reservas voluntarias

No existen restricciones a la disponibilidad de estas reservas.

8.4 Valor liquidativo de la acción

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el cálculo del valor liquidativo de la acción es el siguiente:

	Cifras en Euros	
	2022	2021
Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas de la Sociedad al cierre del ejercicio	964.241.893,61	883.785.167,46
Número de acciones totales	77.056.834	73.163.444
Número de acciones en autocartera	-	-
Número de acciones en circulación	77.056.834	73.163.444
Valor liquidativo de la acción	12,51	12,08

8.5 Otro patrimonio atribuido

Al 31 de diciembre de 2022 dentro de este epígrafe se recogen las subvenciones de capital recibidas por la Sociedad.

Subvenciones de capital

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias durante los ejercicios 2022 y 2021 procedentes de las mismas, es la siguiente:

Ejercicio 2022

Organismo	Ámbito	Miles de Euros					Saldo Final Neto del Impacto Fiscal
		Saldos Brutos				Traspaso a Resultados (Nota 11.1)	
		Saldo Inicial	Altas (Bajas)	Saldo Final			
Junta de Andalucía	Administración autonómica	56	-	(56)	-	-	
Generalitat Valenciana	Administración autonómica	-	-	-	-	-	
Gobierno Vasco	Administración autonómica	1.205	-	(126)	1.079	1.068	
		1.261	-	(182)	1.079	1.068	

Ejercicio 2021

Organismo	Ámbito	Miles de Euros					Saldo Final Neto del Impacto Fiscal
		Saldos Brutos				Traspaso a Resultados (Nota 11.1)	
		Saldo Inicial	Altas (Bajas)	Saldo Final			
Junta de Andalucía	Administración autonómica	112	-	(56)	56	55	
Generalitat Valenciana	Administración autonómica	64	-	(64)	-	-	
Gobierno Vasco	Administración autonómica	1.330	-	(125)	1.205	1.193	
		1.506	-	(245)	1.261	1.248	

Estas subvenciones están vinculadas al desarrollo de determinadas promociones de viviendas de protección pública en las Comunidades respectivas. Dado que se encuentran asociadas al periodo de arrendamiento bajo protección pública, la Sociedad registra su traspaso a resultados durante el periodo de limitación de ventas derivado del régimen de protección de los respectivos activos asociados (generalmente 10 años). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente. Los traspasos a resultados de estas subvenciones se imputan al epígrafe "Ingresos por alquiler" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 11.1).

Subvenciones de explotación

La Sociedad recibe subvenciones de explotación que bonifican los intereses y el principal de los préstamos cualificados destinados a la financiación de las viviendas bajo el régimen de protección pública y que se abonan a resultados a medida que se devengan los gastos financiados y la amortización del principal.

Las subvenciones destinadas a bonificar los intereses se registran como menor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dichas bonificaciones han ascendido a 565 y 824 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente.

Por su parte, las subvenciones que bonifican el principal de la financiación se registran en el epígrafe "Ingresos por alquiler" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe asociado a dichas subvenciones ha ascendido a 876 y 1.230 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente (véase Nota 11.1).

9. Deudas a largo, deudas a corto plazo

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
No corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Deudas con entidades de crédito	210.546	527.625
Gastos de formalización	(1.594)	(6.467)
Fianzas y depósitos recibidos	5.341	5.521
Colateral instrumentos financieros derivados	2.970	-
<i>Valorados a valor razonable-</i>		
Instrumentos financieros derivados	-	3.653
Total deudas a largo plazo	217.263	530.332
Corriente:		
<i>Valorados a coste amortizado-</i>		
Deudas con entidades de crédito	308.583	4.350
Gastos de formalización	(1.834)	-
Fianzas y depósitos recibidos	605	1.140
Colateral instrumentos financieros derivados	5.290	-
Intereses de deuda financiera	46	-
Intereses derivados	4	2
Capital pendiente de inscripción (Nota 8.1)	15.000	10.466
Total deudas a corto plazo	327.694	15.958

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Con fecha 14 de noviembre de 2018, la Sociedad suscribió un préstamo sindicado (en adelante "Préstamo A") con vencimiento a 5 años por importe de 321 millones de euros de principal, dividido en dos tramos de 265 (Tramo A) y 56 (Tramo B) millones de euros, respectivamente estando dispuesto en los años posteriores en su totalidad, quedando un importe vivo de 304.987 miles de euros que se registra como deuda a corto plazo conforme a su vencimiento en 2023.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad se encuentra negociando distintas alternativas de sustitución de la mencionada financiación sindicada cuyo vencimiento es al 14 de noviembre de 2023. Los Administradores de la Sociedad esperan que el mencionado proceso de refinanciación culmine con éxito con anterioridad al vencimiento de la misma, debido al bajo endeudamiento de dicha financiación en relación con el valor de mercado de los activos inmobiliarios asociados a la misma (véase nota 2.10).

Con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad suscribió un préstamo bilateral con vencimiento a 5 años por importe de 89 millones de euros, destinado a la adquisición de activos inmobiliarios (en adelante "Préstamo B"). El préstamo fue íntegramente dispuesto en su constitución, pero una parte del principal por importe de 3 millones de euros se encontraba depositado en una cuenta bancaria mantenida con la entidad prestamista con disponibilidad restringida de acuerdo a las condiciones establecidas contractualmente. Este importe fue liberado en junio de 2020 una vez cumplidas las condiciones establecidas en el contrato.

Con fecha 17 de julio de 2019 la Sociedad suscribió un préstamo con vencimiento a 5 años por importe de 76 millones de euros, destinado a la adquisición de activos inmobiliarios (en adelante "Préstamo C"). La disposición en el momento de formalización del

préstamo ascendió a 71 millones de euros, y durante el ejercicio 2020 la Sociedad dispuso de los 5 millones de euros restantes destinados a la adquisición de activos inmobiliarios.. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 dicho préstamo se encuentra totalmente dispuesto.

Los préstamos anteriores tienen garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios, así como prenda sobre determinados derechos de crédito relacionados con el contrato de préstamo o el subyacente asociado, según el estándar de mercado de este tipo de financiaciones. Por otro lado, devengan un tipo de interés variable de mercado, referenciado al Euribor, y establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo a la ratio de apalancamiento sobre activos y la ratio de cobertura de intereses. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple con las ratios financieros establecidos en dichos contratos y los Administradores estiman que también se cumplirán al cierre de los próximos ejercicios.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene otros préstamos bilaterales con garantía hipotecaria en condiciones de mercado sobre determinados activos inmobiliarios que devengan tipos de interés variables de mercado, referenciados al Euribor o al IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios).

Asimismo, como consecuencia de las ventas producidas en el ejercicio 2022, la Sociedad, acorde a las condiciones de los mencionados contratos de financiación ha amortizado anticipadamente un importe total de 8.579 miles de euros (7.480 miles de euros en el ejercicio 2021).

Dentro del epígrafe de deudas con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen intereses devengados y no pagados.

Vencimientos de la deuda con entidades de crédito

El calendario de vencimiento de la deuda al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Año	Miles de Euros	
	2022	2021
A 1 año	308.583	4.350
A 2 años	168.362	316.421
A 3 años	3.672	169.058
Más de 3 años	38.512	42.146
	519.129	531.975

La Sociedad no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto por intereses de deuda y liquidaciones de instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 10.442 y 9.970 miles de euros, respectivamente, y se encuentra incluido en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se han devengado otros gastos financieros por importe de 93 miles de euros.

Gastos de formalización

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos de formalización de deuda e instrumentos financieros se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad ha imputado 3.193 y 3.026 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés derivado del endeudamiento a tipo variable que mantiene, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2022

	Tipo	Miles de Euros				
		Nocional Importe Contratado	Vencimiento	Gastos Financieros por Derivados	Valor Razonable	Variación de VR con Cargo a Cuentas de PyG
Cobertura de tipo de interés Préstamo A parte 1	IRS	220.000	14/11/2023	(883)	5.174	8.189
Cobertura de tipo de interés Préstamo A parte 2	IRS	45.000	14/11/2023	(192)	1.049	1.687
Cobertura tipo de interés Préstamo B	Cap	86.851	29/06/2024	212	3.884	3.690
Cobertura de tipo de interés Préstamo C	Cap	71.100	17/07/2024	173	3.289	3.109
		422.951		(690)	13.395	16.675

Ejercicio 2021

	Tipo	Miles de Euros				
		Nocional Importe Contratado	Vencimiento	Gastos Financieros por Derivados	Valor Razonable	Variación de VR con Cargo a Cuentas de PyG
Cobertura de tipo de interés Préstamo A parte 1	IRS	220.000	14-11-2023	(2.069)	(3.015)	2.891
Cobertura de tipo de interés Préstamo A parte 2	IRS	45.000	14-11-2023	(434)	(638)	603
Cobertura tipo de interés Préstamo B	Cap	86.851	29-06-2024	-	282	303
Cobertura de tipo de interés Préstamo C	Cap	71.100	17-07-2024	-	247	257
		422.951		(2.503)	(3.124)	4.054

El nocional de los derivados mantenidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se registra en el epígrafe "Otras cuentas de riesgo y compromiso" de las cuentas de orden del balance.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado un ingreso total de 16.675 miles de euros, como consecuencia de la variación de valor razonable en el ejercicio de los instrumentos derivados. Dicha variación ha sido registrada dentro del epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros la Sociedad ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la

pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o el CVA (Credit Value Adjustment).

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Las técnicas de valoración utilizadas para la obtención del valor razonable de los derivados incluyen el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por la Sociedad ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta de la Sociedad a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables.

Fianzas y depósitos recibidos

El saldo de esta partida clasificado en el largo plazo corresponde a los depósitos y fianzas recibidos de los arrendatarios de los inmuebles propiedad de la Sociedad percibidos a la constitución de los contratos de arrendamiento. Las fianzas son depositadas ante los organismos competentes en materia de vivienda por el importe establecido legalmente. Por su parte, el saldo de esta partida clasificado en el corto plazo corresponde a las cantidades satisfechas en concepto de reserva del inmueble hasta la formalización del contrato de arrendamiento o escritura de compraventa.

Colateral instrumentos financieros derivados

El saldo de esta partida clasificado en el corto y largo plazo corresponde a los importes recibidos como garantía de los derechos futuros de la Sociedad derivadas de las fluctuaciones de valoración de los instrumentos financieros derivados en vigor. La devolución de este importe está supeditada a la evolución negativa de los derivados financieros contraídos por la Sociedad.

10. Acreedores

El detalle del epígrafe "Acreedores" al 31 de diciembre del ejercicio 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Acreedores:		
Proveedores de inmovilizado y acreedores varios	6.531	4.193
Pasivos por impuesto corriente (Nota 12)	591	597
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	289	328
	7.411	5.118

11. Ingresos y gastos

11.1 Ingresos por alquiler

El detalle por naturaleza del epígrafe correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Alquiler de viviendas	58.469	52.170
Subvenciones de capital (Nota 8.5)	182	245
Subvenciones de explotación (Nota 8.5)	876	1.230
Otros ingresos	1.527	1.918
	61.054	55.563

La totalidad de las operaciones de la Sociedad se realizan en territorio español.

11.2 Otros gastos de explotación

En el epígrafe "Comisión de gestión" de la cuenta de pérdidas y ganancias se recogen los honorarios de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. en relación al contrato de gestión ("Investment Management Agreement") mencionado en la Nota 1, que establece los siguientes honorarios:

- Comisión de gestión ("Base fee"): Calculada en función del valor de las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad.
- Comisión de inversión ("Acquisition fee"): Calculada en función del precio neto de compra de las nuevas Inversiones Inmobiliarias adquiridas por la Sociedad.
- Comisión de éxito ("Variable fee"): Calculada en función del retorno de los accionistas que exceda de un determinado nivel. Se liquidará al final de cada uno de los periodos consecutivos de 3 años posteriores a la fecha de firma del contrato de gestión y será pagadera el 50% efectivo y el otro 50% restante en acciones de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022, se han reconocido gastos en relación con este contrato por importe de 7.347 miles de euros (7.257 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), que se incluyen en el epígrafe "Comisión de gestión" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta. El desglose de los gastos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionados con este contrato es el siguiente:

- El gasto por comisión de gestión ("Base fee") durante los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 7.347 y 7.257 miles de euros, respectivamente.
- Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha registrado gasto por comisión de inversión ("Acquisition fee")

Durante el ejercicio 2022, no se ha devengado gasto por comisión de éxito ("Variable fee").

Con fecha 7 de septiembre de 2021 se produjo el primer vencimiento de la comisión de éxito, la cual ascendió a un importe total de 6.816 miles de euros.

El 50% de la mencionada comisión, pagadera en acciones, que había sido registrada contra el epígrafe "Reservas" del balance, se liquidó mediante una ampliación de capital social por compensación de créditos, al considerar que dichos créditos eran líquidos, vencidos y exigibles, mediante la emisión de 261.277 acciones de 5,30 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 7,744517122 euros por acción emitida, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 15 de diciembre de 2021, y suscrita en su totalidad por Azora Gestión SGIC, S.A., mientras que el otro 50%, pagadero en efectivo, que había sido registrada en años anteriores contra el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del balance, se liquidó mediante el pago en efectivo de 3.408 miles de euros. Dado que en los ejercicios 2019 y 2020 la Sociedad había dotado 7.506 miles de euros, durante el ejercicio 2021 se revirtieron 690 miles de euros.

La Sociedad no ha provisionado importe alguno en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 en relación con la comisión de éxito que se devenga en el siguiente periodo de 3 años al estimar que a la fecha no se cumplen las condiciones para su devengo.

En el epígrafe "Comisión depositario" de la cuenta de pérdidas y ganancias se recogen los honorarios de BNP Paribas S.A., Sucursal en España, como entidad depositaria, de acuerdo a lo establecido contractualmente (véase Nota 1).

El desglose del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Gastos de explotación de inmuebles	12.225	13.213
Servicios profesionales independientes	6.607	7.529
Tributos y otros impuestos	4.173	4.199
Primas de seguros, servicios bancarios y otros gastos	2.395	2.247
Dotación de provisiones y créditos comerciales incobrables	1.093	569
	26.493	27.757

Los servicios de profesionales independientes incluyen los honorarios de Azzam Vivienda, S.L.U. en relación al contrato de explotación de activos mencionado en la Nota 1 por importe de 5.047 y 5.501 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	68	65
Otros servicios de verificación	10	15
Total servicios de auditoría y relacionados	78	80
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	78	80

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

Con fecha 18 de enero de 2013, la Sociedad se inscribió en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Inmobiliaria de la CNMV (véase Nota 1). Desde esa fecha, la Sociedad está sujeta al régimen fiscal determinado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (ambos modificados parcialmente por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario); la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva; y el Real Decreto 1.082/2012, por el que se aprueba el Reglamento de instituciones de inversión colectiva y se adapta el régimen tributario de las instituciones de inversión colectiva. Las características principales de este régimen especial son las siguientes:

1. Aplicable a Sociedades de Inversión Inmobiliaria que tengan por objeto social exclusivo la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (véase Nota 1).
2. El tipo de gravamen a efectos del impuesto sobre beneficios es del 1%. La aplicación de este tipo de gravamen requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad no se enajenen hasta que no hayan transcurrido tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie autorización expresa de la CNMV (artículo 29.4-c de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).
3. No tendrán derecho a deducción alguna en la cuota.

4. Los bienes inmuebles de naturaleza urbana que, excluidas las viviendas, podrán integrar el activo serán los precisados conforme a lo dispuesto en el mencionado Real Decreto 1.802/2012.
5. La adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento gozará de una bonificación del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que se cumplan los coeficientes de inversión establecidos por la normativa vigente.

No obstante lo anterior, dado que la condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria de la Sociedad es consecuencia de la transformación producida el 18 de enero de 2013, siendo con anterioridad una Sociedad Anónima de régimen común, de acuerdo a la legislación vigente, la renta derivada de la transmisión de elementos patrimoniales existentes en el momento de la transformación una vez transcurrido el periodo obligatorio de tenencia de 3 años desde la transformación, salvo prueba en contrario, se entenderá producida de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del elemento.

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por impuesto corriente (Nota 12.3)	591	597
Hacienda Pública acreedora por IVA	285	312
Hacienda Pública acreedora por Retenciones practicadas	4	16
Total (Nota 10)	880	925

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos:	28.129	2.832
Resultado gravado al tipo especial de las IIC	23.974	165
Resultado gravado al tipo general	4.155	2.667
Diferencias permanentes	1	(55)
Diferencias temporarias:	(9.447)	(7.114)
Gastos financieros no deducibles	(7.707)	1.835
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	(1.097)	(836)
Amortizaciones no deducibles años anteriores	(594)	(594)
Otros gastos no deducibles fiscalmente	-	(7.506)
Otras diferencias temporales	(49)	(13)
Base imponible fiscal	18.683	(4.337)

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 12/2012 por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas, entre otras la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros, se han originado diferencias temporarias por los gastos financieros no deducibles. Tal y como indica el Real Decreto la Sociedad ha considerado fiscalmente deducibles los gastos financieros netos hasta alcanzar el 30% del beneficio operativo del periodo. La Sociedad ha determinado el beneficio operativo a partir del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, eliminando la amortización de sus inversiones inmobiliarias, la imputación de las subvenciones, el deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, y adicionando los ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio, siempre que cumplan determinadas características.

Adicionalmente, el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias correspondiente a los periodos impositivos que se inicien dentro de los años 2013 y 2014 para aquellas entidades que, en los mismos, no cumplan los requisitos establecidos en los apartados 1, 2 ó 3 del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se deducirá en la base imponible hasta el 70 por ciento de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible de no aplicarse el referido porcentaje, de acuerdo con los apartados 1 y 4 del artículo 11 de dicha Ley. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de lo dispuesto en el mencionado artículo se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, mientras el mismo pertenezca a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2016 se aprobó el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptaron medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, cuyas modificación más significativa en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, para la Sociedad es que se mantiene que las bases imponibles negativas pueden ser compensadas sin limitación temporal, sin embargo se limita su compensación a la base imponible en función de su importe neto de la cifra de negocios siempre que el mismo sea superior a un millón de euros.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la renta derivada de la transmisión de elementos patrimoniales existentes en el momento de la transformación, realizada con posterioridad a ésta, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del elemento transmitido. En consecuencia, para los elementos transmitidos en los ejercicios 2022 y 2021, la parte de dicha renta generada hasta el momento de la transformación se ha gravado aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario que hubiera correspondido a la entidad de haber conservado su forma jurídica original (tipo general del 25%).

Dentro del epígrafe "Otros gastos no deducibles fiscalmente" del ejercicio 2021 se incluye el gasto registrado en ejercicios anteriores por la comisión de éxito descrita en la Nota 11.2, la cual fue liquidada durante el ejercicio 2021.

12.3 Conciliación resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Cuenta a Pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a Pagar	Gasto/ (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos:				
Resultado gravado al tipo especial de las IIC	23.974	23.974	165	165
Resultado gravado al tipo general	4.155	4.155	2.667	2.667
Diferencias permanentes	1	1	(55)	(55)
Diferencias temporales (*)	(9.447)	(9.447)	(7.114)	(7.114)
Base imponible previa	18.683	18.683	(4.337)	(4.337)
Compensación Bases Imponibles Negativas	(9.342)	(9.342)	-	-
Base fiscal computable al tipo especial de las IIC	7.264	7.264	(7.004)	(7.004)
Base fiscal computable al tipo general	2.077	2.077	2.667	2.667
Cuota fiscal	591	591	597	597
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
Total Hacienda Pública acreedora/ (deudora) por Impuesto sobre Sociedades	591	-	597	-
Otros ajustes a la imposición sobre beneficios	-	1	-	(6)
Total gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	592	-	591

(*) No se han contabilizado los activos por impuesto diferido asociados a las diferencias temporarias consideradas en el cálculo del impuesto de los ejercicios 2022 y 2021.

12.4 Impuestos reconocidos directamente en el patrimonio

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Disminuciones	Saldo Final
Subvenciones (Nota 8.5)	13	-	(2)	11
Valoración de inversiones inmobiliarias	19.553	49	(825)	18.777
Total pasivo por impuesto diferido	19.566	49	(827)	18.788

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Disminuciones	Saldo Final
Subvenciones (Nota 8.5)	16	-	(3)	13
Valoración de inversiones inmobiliarias	19.953	245	(645)	19.553
Total pasivo por impuesto diferido	19.969	245	(648)	19.566

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dispone de diferencias temporarias no registradas contablemente pendientes de revertir por un importe de 46.587 miles de euros (55.999 miles de euros en el ejercicio 2021), en términos de base.

12.5 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. Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cinco últimos ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en 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 las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

12.6 Bases imponibles negativas

Las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Ejercicio de Generación	Miles de Euros
2021	4.337
2020	1.656
2018	1.348
	7.341

13. Otra información

13.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

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

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	22	23
Ratio de operaciones pagadas	22	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	17

	Miles de Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	55.279	32.581
Total pagos pendientes	583	424

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2022	2021
Volumen monetario (miles de euros)	67.209	65.047
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	97%	98%
Número de facturas	25.251	24.647
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	96%	96%

13.2 Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

La Sociedad no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. en virtud del contrato de gestión descrito en la Nota 1. Los gastos incurridos en la relación con la gestión realizada por la Sociedad se desglosan en la Nota 11.2.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros actuales o anteriores de su Consejo de Administración.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y cualquiera de los Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que se no haya realizado en condiciones normales.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 está constituido por 3 hombres y 2 mujeres.

13.3 Información exigida por el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los Consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo. Durante el ejercicio 2022, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

13.4 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía avales emitidos por importe de 628 miles de euros, respectivamente, principalmente, relacionadas con los derechos de superficie con diversos ayuntamientos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene avales recibidos por importe de 60 miles de euros y 77 miles de euros, respectivamente principalmente por avales estipulados en diversos contratos con inquilinos.

13.5 Saldos y transacciones con empresas del grupo, asociadas y vinculadas

Las transacciones llevadas a cabo por Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) con sus empresas del grupo, asociadas y vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021, y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan el siguiente detalle:

Ejercicio 2022

	Miles de euros	
	Saldo a 31/12/2022	Transacciones Ejercicio 2022 (*)
	Pasivos	Gastos
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.	-	7.347
Azzam Vivienda, S.L.U.	292	5.357

(*) Las cifras presentadas se corresponden con la base imponible de las facturas recibidas.

El desglose de las transacciones con Azora Gestión S.G.I.I.C., se corresponde con 7.347 miles de euros relacionados con la comisión de gestión ("Base Fee") según lo indicado en la Nota 11.2

Ejercicio 2021

	Miles de euros	
	Saldo a 31/12/2021	Transacciones Ejercicio 2021 (*)
	Pasivos	Gastos
Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A.	-	14.073
Azzam Vivienda, S.L.U.	-	5.492

(*) Las cifras presentadas se corresponden con la base imponible de las facturas recibidas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 27 de febrero de 2023, los accionistas mayoritarios de la Sociedad han efectuado aportaciones dinerarias por importe de 26.000 miles de euros en base al calendario de compromisos acordado por los mismos. Con dichas aportaciones dinerarias, la Junta General de accionistas aprobará una ampliación de capital, la cual se encuentra pendiente de establecer a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de marzo de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital con cargo a las aportaciones dinerarias realizadas por los accionistas mayoritarios en diciembre de 2022 (véase Nota 8.1), mediante la emisión de 1.116.068 nuevas acciones, de 5,30 euros de valor nominal cada una de ellas, equivalente a un importe máximo de 5.915 miles de euros. Dicho aumento de capital conllevó una prima de emisión de 9.085 miles de euros, a razón de 8,14 euros por acción emitida.

Con fecha 7 de marzo de 2023, la sociedad ha realizado una aportación de socios por importe de 26.000 miles de euros a Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada.

Como resultado de las tasaciones realizadas desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, de acuerdo al calendario de tasación establecido (véase Nota 3.1.iii), el valor razonable de dichas inversiones inmobiliarias tasadas ha experimentado una variación del 1,61% (véase Anexo II).

No se han producido hechos adicionales significativos no descritos en las Notas de la memoria anteriores.

Anexo I

Detalle de Inmuebles al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nombre del Inmueble	Tipología	Ubicación	Nº Viviendas	Miles de Euros					
				Valoración al 31-12-2022		Valoración al 31-12-2021			
				Valor Inicial	Valor Razonable	Plusvalía/ (Minusvalía) Acumulada	Valor Inicial	Valor Razonable	Plusvalía/ (Minusvalía) Acumulada
Rivas I	Inmuebles terminados	Rivas (Madrid)	60	6.134	8.843	2.709	6.202	8.795	2.593
Paria I	Inmuebles terminados	Paria (Madrid)	100	8.420	11.286	2.876	8.372	11.186	2.814
Huelva RG	Inmuebles terminados	Huelva	90	7.912	7.138	(174)	7.968	6.929	(499)
Alcobendas I	Inmuebles terminados	Alcobendas (Madrid)	42	4.321	9.734	5.413	6.292	13.437	7.145
Oviedo	Inmuebles terminados	Oviedo	55	3.878	6.880	3.002	3.933	6.852	2.919
Grañadilla de Abona	Inmuebles terminados	Grañadilla de Abona (Tenerife)	40	3.576	3.430	(146)	3.655	3.377	(278)
Tamaraceite	Inmuebles terminados	Tamaraceite (Tenerife)	31	4.193	4.315	122	4.261	4.198	(63)
Huelva RI	Inmuebles terminados	Huelva	56	6.691	4.635	(2.056)	6.729	4.538	(2.191)
Torrejón de Ardoz	Inmuebles terminados	Torrejón (Madrid)	109	15.298	21.390	6.092	15.548	21.085	5.537
Alcobendas II	Inmuebles terminados	Alcobendas (Madrid)	76	7.589	17.519	9.730	7.617	16.976	9.359
Aranjuez	Inmuebles terminados	Aranjuez (Madrid)	0	208	217	9	213	212	(1)
Móstoles II	Inmuebles terminados	Móstoles (Madrid)	76	7.956	11.769	3.813	8.014	11.643	3.629
Móstoles I	Inmuebles terminados	Móstoles (Madrid)	124	12.806	20.128	7.322	13.062	19.964	6.902
Villalba	Inmuebles terminados	Villalba (Madrid)	59	6.042	8.002	1.960	6.126	7.748	1.622
Benisaudet	Inmuebles terminados	Benisaudet (Valencia)	54	8.153	8.595	382	8.398	8.566	278
León	Inmuebles terminados	León	143	13.692	15.896	2.144	15.966	15.948	1.882
Rio Seco II	Inmuebles terminados	Castellón	63	8.727	9.593	866	8.929	9.324	395
Sanchunero I	Inmuebles terminados	Sanchunero (Madrid)	110	16.361	35.366	19.005	16.530	33.906	17.376
Pavones I	Inmuebles terminados	Madrid	105	14.511	24.266	9.755	14.913	24.783	9.870
Paterna I	Inmuebles terminados	Valencia	64	7.279	7.815	536	7.398	8.091	693
Rio Seco I	Inmuebles terminados	Castellón	60	5.829	6.489	660	5.942	6.431	490
Benicalap	Inmuebles terminados	Valencia	102	16.017	19.269	3.252	16.318	19.182	2.864
Rio Seco III	Inmuebles terminados	Castellón	52	6.684	6.620	(74)	6.803	6.515	(288)
Pedro Cabanes	Inmuebles terminados	Valencia	51	6.558	6.948	390	6.680	6.974	294
Paterna II	Inmuebles terminados	Paterna (Valencia)	91	11.443	11.564	121	11.686	11.563	(123)
Montcaimelo I	Inmuebles terminados	Montcaimelo (Madrid)	23	5.794	9.325	3.531	10.629	16.617	5.988

Nombre del inmueble	Tipología	Ubicación	Nº Viviendas	Miles de Euros					
				Valoración al 31-12-2022		Valoración al 31-12-2021			
				Valor Inicial	Valor Razorable	Plus/minusvalía (Acumulada)	Valor Inicial	Valor Razorable	Plus/minusvalía (Acumulada)
Soto de Henares	Inmuebles terminados	Torrejón de Ardoz (Madrid)	90	15.771	18.507	2.736	15.957	18.444	2.487
Móstoles Pau 4 - L1	Inmuebles terminados	Madrid	94	7.988	13.584	5.596	8.124	13.543	5.419
Rivas III - 116	Inmuebles terminados	Rivas (Madrid)	116	18.470	17.299	3.829	13.072	16.976	3.904
Rivas II - 80	Inmuebles terminados	Rivas (Madrid)	71	7.130	12.589	5.439	7.204	12.931	5.727
Leganés - Torrejón	Inmuebles terminados	Leganés (Madrid)	48	8.357	8.545	188	8.464	8.405	(59)
Torrejón	Inmuebles terminados	Torrejón (Madrid)	0	213	122	(91)	216	116	(100)
Torrejón	Inmuebles terminados	Torrejón (Madrid)	140	12.738	16.983	4.245	12.997	16.792	3.795
Arroyo de la Encarnación	Inmuebles terminados	Valencia	131	19.299	29.088	9.789	18.476	28.302	8.826
Valdebarnardo	Inmuebles terminados	Valdebarnardo (Madrid)	122	16.558	21.329	4.971	16.515	21.192	4.677
Alcorcón	Inmuebles terminados	Alcorcón (Madrid)	45	3.820	9.993	173	5.846	7.432	1.586
Cádiz	Inmuebles terminados	Cádiz	34	6.950	6.060	(1.900)	6.725	6.497	(228)
Morera	Inmuebles terminados	Valencia	55	7.134	6.463	(671)	8.754	7.719	(1.035)
Mistata	Inmuebles terminados	Valencia	50	6.046	8.371	2.325	6.153	8.354	2.201
Soto de Henares P-50	Inmuebles terminados	Torrejón de Ardoz (Madrid)	60	8.187	10.621	2.474	8.269	10.560	2.291
Soto de Henares P-60	Inmuebles terminados	Torrejón de Ardoz (Madrid)	63	5.351	7.745	2.394	5.469	7.723	2.254
París III	Inmuebles terminados	París (Madrid)	84	7.381	13.335	5.954	7.484	13.327	5.843
Leganés - La Fortuna	Inmuebles terminados	Leganés (Madrid)	62	6.377	16.027	9.050	9.190	21.189	11.999
SRP - Dehesa Vuela	Inmuebles terminados	S. Sebastián R. (Madrid)	126	9.109	18.632	4.529	9.811	13.321	4.010
San Vicente del Raspeig	Inmuebles terminados	San Vicente R. (Alicante)	114	6.585	11.324	4.739	6.659	11.345	4.646
Santiago de Compostela	Inmuebles terminados	Carelas (Santiago de C.)	84	9.390	12.017	2.637	9.552	12.101	2.549
Alcalá de Guadaíra	Inmuebles terminados	Alcalá de Guadaíra (Sevilla)	240	18.742	24.924	6.182	19.055	24.651	5.596
Valdeparteras	Inmuebles terminados	Valdeparteras (Zaragoza)	71	5.706	7.617	1.911	5.773	7.452	1.679
Mairona de Aljarafe	Inmuebles terminados	Mairona de Aljarafe (Sevilla)	66	6.130	11.913	5.785	6.202	11.869	5.667
Alfons Comín	Inmuebles terminados	Herta Guinardó (Barcelona)	80	6.512	13.987	7.475	6.454	13.543	7.089
Carabanchel I	Inmuebles terminados	Carabanchel (Madrid)	30	4.592	7.369	2.777	4.365	7.233	2.868
Pavones II	Inmuebles terminados	Pavones (Madrid)	300	31.785	71.348	40.562	30.141	71.125	41.984
Sanclément II	Inmuebles terminados	Sanclément (Madrid)	220	24.212	43.152	17.940	24.324	40.747	16.423
Vallecas I	Inmuebles terminados	Vallecas (Madrid)	60	4.808	8.594	3.586	4.796	8.172	3.374
Carabanchel II	Inmuebles terminados	Madrid	93	6.205	13.511	4.306	8.151	12.438	4.287
Vallecas II	Inmuebles terminados	Madrid	276	25.245	40.202	14.957	24.951	40.181	15.230
Verona	Inmuebles terminados	Madrid	164	21.719	22.095	376	22.074	21.618	(456)
Castellón Samsa	Inmuebles terminados	Castellón	220	40.221	45.094	2.873	40.788	48.093	2.305
El Cofreval Platínum	Inmuebles terminados	Madrid							

Nombre del Inmueble	Tipología	Ubicación	Nº Viviendas	Miles de Euros					
				Valoración al 31-12-2022		Valoración al 31-12-2021			
				Valor Inicial	Valor Razonable	Plusvalía/(Minusvalía) Acumulada	Valor (Inicial)	Valor Razonable	Plusvalía/(Minusvalía) Acumulada
Barcelona IV-Sigets	Inmuebles terminados.	Barcelona	29	12.768	14.372	1.604	12.928	14.356	1.428
Barcelona V-Apollés	Inmuebles terminados	Barcelona	14	3.497	4.239	742	3.521	4.175	654
Guadalupe-Moyor	Inmuebles terminados	Guadalajara	5	790	767	(23)	803	767	(36)
La Rioja-Lardero	Inmuebles terminados	La Rioja	68	4.528	5.918	1.390	5.610	6.618	1.008
Pinto II-Errenados	Inmuebles terminados	Pinto (Madrid)	172	20.825	32.370	11.545	20.680	32.063	11.373
Velasca III-C. Almazur	Inmuebles terminados	Madrid	124	14.011	17.413	3.402	14.179	17.361	3.182
Aber Al-Abbar	Inmuebles terminados	Valencia	69	11.926	13.193	1.207	11.480	12.812	1.332
Velasca IV	Inmuebles terminados	Velasca (Madrid)	107	28.983	30.516	1.533	29.085	30.226	1.141
Barcelona VII - Badalona	Inmuebles terminados	Barcelona	109	40.310	44.497	4.187	40.650	43.811	3.161
Sabadell III - Espirell	Inmuebles terminados	Barcelona	95	7.522	8.638	1.116	7.525	8.502	977
Madrid - Farmacia	Inmuebles terminados	Madrid	11	4.783	5.523	735	4.805	5.515	710
Barcelona XI - Garcilaso	Inmuebles terminados	Barcelona	7	2.830	3.270	440	2.887	3.268	381
Barcelona VI - Granollers	Inmuebles terminados	Barcelona	95	4.643	5.109	466	4.679	4.957	278
Barcelona X - L'Hospitalet	Inmuebles terminados	Barcelona	18	3.631	4.363	732	3.667	4.239	572
Madrid - Lavapiés.	Inmuebles terminados	Madrid	19	5.124	5.939	475	5.145	5.939	448
Barcelona IX - Pau Vila	Inmuebles terminados	Barcelona	60	26.458	30.358	3.900	26.520	30.205	3.685
Sabadell I - Polinyà	Inmuebles terminados	Barcelona	31	4.767	4.896	129	4.813	4.798	(15)
Barcelona VIII - Terrasa	Inmuebles terminados	Barcelona	37	7.206	8.334	1.548	7.340	8.528	1.188
Sabadell II - Turull	Inmuebles terminados	Barcelona	13	2.899	2.972	73	2.922	2.938	16
Madrid - Via Limite I	Inmuebles terminados	Madrid	16	4.980	5.362	382	4.988	5.309	311
Barcelona XI - Zurbano	Inmuebles terminados	Barcelona	34	6.935	8.251	1.316	6.976	8.174	1.198
Madrid - Via Limite II	Inmuebles terminados	Madrid	15	5.089	5.264	175	5.056	5.209	153
EASO-SAV	Participación en sociedades.	San Sebastián	165	115.350	139.649	24.299	98.350	120.058	21.708
El Colferrer Millennium	Inmuebles terminados	Madrid	165	31.050	33.350	2.300	31.495	33.308	1.813
El Colferrer	Inm. en construcción	Madrid		69.745	82.443	12.698	41.992	44.874	2.882
El Colferrer Oficinas	Inm. en construcción	Madrid		2.066	2.066	-	2.066	2.066	-
El Colferrer II Parcela	Inm. en construcción	Madrid		3.850	3.791	(59)	3.255	3.191	(64)
Parcela II	Otros derechos reales	Parla (Madrid)	487	26.382	35.538	9.156	26.778	35.069	8.345
Pinto	Otros derechos reales	Pinto (Madrid)	240	19.757	21.660	1.903	20.055	22.684	2.629
Camp del Ferro	Otros derechos reales	Sant Martí (Barcelona)	140	6.914	11.517	5.603	6.971	12.500	5.529
Geoo	Otros derechos reales	Bilbao	145	10.916	15.318	4.402	10.964	14.940	3.976
Pujades	Otros derechos reales	Barcelona	175	9.260	13.149	3.889	9.407	13.055	3.648
Totales			7632	1.111.288	1.479.509	362.241	1.085.837	1.424.101	338.264

Anexo II

Tasaciones efectuadas desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, de acuerdo al calendario de tasación establecido

Nombre del Inmueble	Tipo de Activo	Ubicación	Fecha de Última Tasación 2022	Fecha de Tasación 2023	Miles de Euros		
					Valor Razonable 2022	Valor Razonable 2023	Diferencia
Alcobendas I	Inmuebles terminados	Alcobendas (Madrid)	ago.-22	ene.-23	9.734	9.871	137
Pavones I	Inmuebles terminados	Madrid	jul.-22	ene.-23	24.266	24.702	436
Montecarmelo I	Inmuebles terminados	Montecarmelo (Madrid)	jul.-22	ene.-23	9.325	9.379	54
Soto de Henares	Inmuebles terminados	Torrejón de Ardoz (Madrid)	jul.-22	ene.-23	18.507	18.694	187
Arroyo de la Encomienda	Inmuebles terminados	Valladolid	jul.-22	ene.-23	16.983	17.202	219
Valdesparteras	Inmuebles terminados	Valdesparteras (Zaragoza)	ene.-22	ene.-23	24.924	26.604	1.680
Mairena de Aljarafe	Inmuebles terminados	Mairena de Aljarafe (Sevilla)	feb.-22	ene.-23	7.617	7.634	17
Alfons Comin	Inmuebles terminados	Horta Guinardó (Barcelona)	jul.-22	ene.-23	11.915	11.915	-
Castellón Sensal	Inmuebles terminados	Castellón	jul.-22	ene.-23	22.095	22.491	396
Camp del Ferro	Otros derechos reales	Sant Martí (Barcelona)	jul.-22	ene.-23	12.517	12.722	205
Pujades	Otros derechos reales	Barcelona	ene.-22	ene.-23	13.149	13.549	400
Huelva R6	Inmuebles terminados	Huelva	ago.-22	feb.-23	7.138	7.155	17
Tamaraceite	Inmuebles terminados	Tamaraceite (Tenerife)	ago.-22	feb.-23	4.315	4.399	84
Huelva R1	Inmuebles terminados	Huelva	ago.-22	feb.-23	4.635	4.710	75
Torrejón de Ardoz	Inmuebles terminados	Torrejón (Madrid)	ago.-22	feb.-23	21.390	21.555	165
Benicalap	Inmuebles terminados	Valencia	feb.-22	feb.-23	19.269	19.346	77
Alcalá de Guadaíra	Inmuebles terminados	Alcalá de Guadaíra (Sevilla)	ago.-22	feb.-23	12.027	11.873	(154)
Aben Al-Abbar	Inmuebles terminados	Valencia	feb.-22	feb.-23	13.133	13.421	288
Vallecas IV	Inmuebles terminados	Vallecas (Madrid)	may.-22	feb.-23	30.516	30.997	481
Parla II	Otros derechos reales	Parla (Madrid)	ago.-22	feb.-23	35.538	35.899	361

Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Entorno económico y situación de la Sociedad

El año 2022 pasará a la historia como el año del estallido del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificaron los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El año 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

Sectores como la logística y el hotelero, especialmente apoyados en sus ramas de última milla y de turismo de sol y playa, respectivamente, seguirán originando apetito entre los inversores europeos, principalmente en aquellos con la necesidad de obtener retornos superiores a la inflación. Adicionalmente, el papel de las residencias de la tercera edad en el ecosistema español y europeo en su conjunto seguirá jugando un papel realmente importante, ante un aumento palpable en la longevidad de aquellas personas actualmente consideradas de dicha edad y ante la llegada de la generación baby-boom a ese segmento de la población.

Por otra parte, la demanda generalizada de vivienda en España se sostendrá en 2023, pese al enfriamiento anteriormente comentado. Factores como una mejor posición financiera por parte de los hogares españoles, una creciente inmigración, conllevando un crecimiento neto de la población en las grandes ciudades, y una demanda no satisfecha de viviendas de calidad permitirá al sector residencial mantener niveles sanos de inversión en 2023.

De acuerdo con el programa y calendario de inversión descrito en el folleto de la Sociedad, el plan de negocio de la Sociedad se ha elaborado sobre la base de un periodo de 14 años a contar desde el día 7 de septiembre de 2018. Con carácter general, durante los 10 primeros años los activos estarán en explotación (extensible por periodos adicionales de 3 años). Adicionalmente, en los dos primeros años del mencionado periodo (ampliable en un año adicional) estaba previsto que la Sociedad llevara a cabo nuevas inversiones en activos que cumplieran determinados criterios de inversión descritos en el folleto de la Sociedad. Una vez finalizado el periodo de explotación, se iniciaría el periodo de desinversión de los activos que tendría una duración inicialmente prevista de 4 años.

La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada al 31 de diciembre de 2022 por 84 inmuebles que comprenden 7.622 viviendas en comercialización y 370 y 60 en promoción cuya puesta en explotación en alquiler está prevista para el año 2023 y 2024 respectivamente (Proyecto Discovery), todo ello con sus correspondientes anejos vinculados y no vinculados. Adicionalmente, la cartera de Sociedad Anónima Inmobiliaria Vascongada (en adelante "SAIV") al 31 diciembre de 2022 se compone de 7 inmuebles que comprenden 374 viviendas. La cartera de la Sociedad está localizada en 12 Comunidades Autónomas y abarca en su origen y desarrollo diferentes modalidades de adjudicación de concursos con desarrollo integral, contratos de inmuebles llave en mano y adquisición de edificios de viviendas para arrendamiento, todos ellos integrados en el régimen de vivienda libre o según su calificación en las diferentes regulaciones de viviendas de protección pública, general y autonómicas.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha formalizado 1.802 nuevos contratos de arrendamiento y se han producido 1.585 bajas, lo que representa un nivel de rotación de 20,7%. El nivel de ocupación al cierre de diciembre 2022 se sitúa en torno al 94% y el índice de morosidad se sitúa por debajo del 1%

La inversión en nuevos inmuebles e inmuebles existentes, realizada durante el ejercicio 2022 ha ascendido a 37.556 miles de euros, correspondiente a inversiones en 84 promociones. Por su parte, el volumen total de ventas de inmuebles realizadas durante el ejercicio 2022 ha ascendido a 22.846 miles de euros en términos de valor de tasación que han supuesto un resultado positivo de 12.244 miles de euros mediante la venta parcial a particulares de diversos activos propiedad de la Sociedad a través de la enajenación individualizada de viviendas junto con sus anejos vinculados y de plazas de garaje no vinculadas.

Evolución y resultado de los negocios de la Sociedad

Los Estados Financieros de Nestar Residencial, S.I.L., S.A. (anteriormente denominada Lazora, S.I.L., S.A.) al 31 de diciembre de 2022 reflejan la cartera de inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios de valoración de activos establecidos en la normativa de aplicación a las sociedades de inversión inmobiliaria. En el balance de situación al cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de la cartera interior de inmuebles y derechos que asciende a 1.473.509 miles de euros (1.424.101 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2022 las plusvalías y minusvalías reconocidas de la cartera en el Patrimonio ascienden a 357.967 miles de euros (334.687 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende al 31 de diciembre de 2022 y 2021 a 408.401 y 387.766 miles de euros, respectivamente. El patrimonio atribuido al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 964.242 y 883.785 miles de euros, respectivamente, e incorpora los ajustes por plusvalías de la cartera de inmuebles y derechos.

Por otro lado, la financiación de la Sociedad corresponde a préstamos con garantía hipotecaria asociados a los inmuebles en gestión. La deuda con entidades de crédito se sitúa en 519.129 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (531.975 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

En la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021, los ingresos totales han ascendido a 61.054 y 55.563 miles de euros, respectivamente, de los que 58.469 y 52.170 miles de euros, respectivamente, corresponden a ingresos por alquiler. El resultado de explotación, deducidos los gastos de explotación, amortizaciones, deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias, se sitúa en 23.369 y 9.933 miles de euros, respectivamente, y el resultado del ejercicio en 27.537 y 2.241 miles de euros, respectivamente.

Evolución previsible de la Sociedad

Nestar Residencial S.I.I., S.A., continúa consolidando en el mercado su posición de empresa líder de referencia en el segmento de vivienda en arrendamiento.

En el futuro próximo las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán: (i) continuar desarrollando una efectiva política de gestión de explotación en los aspectos básicos de comercialización, control de costes, mantenimiento de activos, cobro de rentas y gestión financiera; (ii) maximizar el valor de la compañía mediante la identificación de oportunidades de inversión óptimas.

Actividades de Investigación y Desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la Sociedad.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no dispone de acciones propias.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 13.1).

Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas de la memoria.

Riesgos e incertidumbres

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el que ésta opera, y han sido descritos en la Nota 5 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) formula con fecha 22 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 51 hojas de papel común, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Javier Rodríguez Heredia
Presidente

22 de marzo de 2023

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) formula con fecha 22 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 51 hojas de papel común, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:


D. Tjeerd Jansen
Consejero

22 de marzo de 2023

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) formula con fecha 22 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 51 hojas de papel común, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:

Dña. Kimberly Adamek Cholewa
Consejera

22 de marzo de 2023

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) formula con fecha 22 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 51 hojas de papel común, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Alexander Philip van Riel
Consejero

22 de marzo de 2023

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Nestar Residencial Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Lazora, Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) formula con fecha 22 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, extendidas en 51 hojas de papel común, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, y en prueba de conformidad, firman a continuación:

Dña. Line Verroken
Consejera

22 de marzo de 2023