

# **SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Semestrales  
e Informe de Gestión correspondientes  
al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2023  
(No auditado)**

## Índice

Estados Financieros Semestrales	2
1. Actividad de la Sociedad	8
2. Legislación aplicable	9
3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	12
4. Distribución del resultado	14
5. Principios contables y normas de registro y valoración	14
7. Inversiones inmobiliarias	22
8. Arrendamientos operativos	25
9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas	25
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	28
11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	28
13. Patrimonio Neto y Fondos propios	30
14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes	33
15. Instrumentos de cobertura	35
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	36
17. Garantías comprometidas con terceros	36
18. Administraciones públicas y situación fiscal	37
19. Ingresos y gastos	41
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	41
21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección	43
22. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	44
23. Otra información	44
24. Información medioambiental	45
25. Información segmentada	45
26. Normas Internacionales de Información Financiera	47
27. Hechos posteriores al cierre	48
Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	49
Informe de gestión	53
1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2023	54
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	58
3. Inversiones Inmobiliarias	59
4. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	59
5. Beneficios por acción al 30 de junio de 2023	60
6. Adquisición de acciones propias	61
7. Actividades en materia de investigación y desarrollo	61
8. Principales riesgos la Sociedad	61
9. Perspectivas ejercicio 2023	62
10. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	63
11. Hechos posteriores	63
Declaración de Responsabilidad de Administradores	64
Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios	65

**Estados Financieros Semestrales**  
(no auditados)  
30 de junio de 2023

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>455.741.487</b>	<b>441.679.128</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	13	<b>306.089.229</b>	<b>312.056.267</b>
				<b>FONDOS PROPIOS</b>			
<b>Inmovilizado intangible</b>		-	35				
Aplicaciones informáticas		-	35	<b>Capital</b>		<b>267.577.040</b>	<b>267.577.040</b>
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>141.764</b>	<b>149.473</b>	Capital escriturado		267.577.040	267.577.040
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		141.764	149.473	<b>Reservas</b>		<b>30.582.423</b>	<b>28.981.526</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>452.749.083</b>	<b>438.508.778</b>	Legal y estatutarias		11.453.626	10.028.141
Inversiones inmobiliarias netas		452.749.083	438.508.778	Otras reservas		19.128.797	18.953.385
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	9	<b>2.850.640</b>	<b>3.020.842</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	4	<b>6.642.099</b>	<b>14.254.857</b>
Derivados		387.054	314.056	<b>Ajustes por cambios de Valor</b>	15	<b>387.054</b>	<b>314.056</b>
Otros activos financieros		2.463.585	2.706.786	Operaciones de cobertura		387.054	314.056
				<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>900.613</b>	<b>928.789</b>
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos		900.613	928.789
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>123.837.442</b>	<b>108.699.071</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>28.120.813</b>	<b>23.305.342</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>	14	<b>123.837.442</b>	<b>108.699.071</b>
<b>Existencias</b>		<b>131.365</b>	-	Deudas con entidades de crédito		120.090.564	104.798.848
Anticipos a proveedores		131.365	-	Otros pasivos financieros		3.746.878	3.900.223
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	10	<b>828.365</b>	<b>4.205.676</b>				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		777.871	4.174.532	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>53.935.628</b>	<b>44.229.131</b>
Personal		352	944	<b>Deudas a corto plazo</b>	14	<b>42.943.569</b>	<b>35.514.866</b>
Activos por impuesto corriente	18.1	50.142	20.362	Deudas con entidades de crédito		42.302.080	35.026.384
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.1	-	9.837	Otros pasivos financieros		641.489	488.482
<b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	9 y 20.2	<b>10.000.000</b>	-	<b>Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>	20.2	<b>539.448</b>	<b>3.461.920</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	9	<b>15.831.803</b>	<b>17.274.445</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>10.452.6112</b>	<b>5.252.345</b>
Instrumentos de patrimonio a corto plazo		15.212.567	16.478.110	Proveedores		9.203.138	2.776.444
Otros activos financieros		619.236	796.335	Acreeedores varios		852.466	2.072.207
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	11	<b>1.329.281</b>	<b>1.825.221</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	391.007	396.594
Tesorería		1.329.281	1.825.221	Anticipos de clientes		6.000	7.100
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>483.862.300</b>	<b>464.984.470</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>483.862.300</b>	<b>464.984.469</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2023.

<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2023</b>			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2023	30/06/2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	19.1	<b>15.384.848</b>	<b>12.352.804</b>
Arrendamiento de inmuebles		15.384.848	12.352.804
<b>Otros ingresos de explotación</b>	19.1	<b>17.907</b>	<b>53.803</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		17.907	53.803
<b>Gastos de personal</b>	19.2	<b>-298.535</b>	<b>-233.957</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-242.451	-189.327
Cargas sociales		-56.084	-44.630
<b>Otros gastos de explotación</b>	19.3	<b>-2.032.408</b>	<b>-1.458.266</b>
Servicios exteriores		-1.882.036	-1.448.637
Tributos		-150.371	-13.294
Pérdidas, deterioro y variación provisiones operaciones comerciales	10	-	3.665
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6 y 7	<b>-3.261.178</b>	<b>-2.917.753</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	13 y 19.1	<b>28.175</b>	<b>28.175</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	7	<b>-1.584</b>	<b>156.789</b>
Resultados por enajenaciones y otras		-1.584	156.789
<b>Otros resultados</b>		<b>3.195</b>	<b>-30.811</b>
Gastos e ingresos excepcionales		3.195	-30.811
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.840.421</b>	<b>7.950.784</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>166.725</b>	<b>52.766</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		166.725	52.766
- En empresas del Grupo y asociadas	20.1	157.800	50.625
- En terceros		8.925	2.142
<b>Gastos financieros</b>	14	<b>-2.099.505</b>	<b>-783.399</b>
- En empresas del Grupo y asociadas		-11.498	-
- En terceros		-2.088.007	-783.399
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	9	<b>-1.265.543</b>	<b>-3.462.716</b>
Resultados de la cartera de negociación		-1.265.543	-3.462.716
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-3.198.322</b>	<b>-4.193.349</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.642.099</b>	<b>3.757.435</b>
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.642.099</b>	<b>3.757.435</b>
Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de resultados a 30 de junio de 2023			

<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2023)</b>			
<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>			
(Euros)			
	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>6.642.099</b>	<b>3.757.435</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por cobertura de flujos de efectivo	13	72.999	244.881
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>72.999</b>	<b>244.881</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-28.175	-28.175
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-28.175</b>	<b>-28.175</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>6.686.922</b>	<b>3.974.141</b>
Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos a 30 de junio de 2023			

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.							
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2023)							
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
(Euros)							
	Capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	Ajustes por Cambio de valor	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>267.577.040</b>	<b>7.845.663</b>	<b>14.459.215</b>	<b>21.824.771</b>	<b>985.140</b>	<b>-283.008</b>	<b>312.408.821</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>14.254.857</b>	<b>-56.351</b>	<b>597.063</b>	<b>14.795.569</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>2.182.477</b>	<b>4.494.171</b>	<b>-21.824.771</b>	-	-	<b>-15.148.123</b>
- Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	2.182.477	4.494.171	-6.676.648	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-15.148.123	-	-	-15.148.123
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>267.577.040</b>	<b>10.028.140</b>	<b>18.953.386</b>	<b>14.254.857</b>	<b>928.788</b>	<b>314.055</b>	<b>312.056.267</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>6.642.099</b>	<b>-28.175</b>	<b>72.999</b>	<b>6.686.922</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>1.425.486</b>	<b>175.412</b>	<b>-14.254.857</b>	-	-	<b>-12.653.959</b>
- Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	1.425.486	175.412	-1.600.898	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-12.653.959	-	-	-12.653.959
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023 (30 DE JUNIO)</b>	<b>267.577.040</b>	<b>11.453.626</b>	<b>19.128.798</b>	<b>6.642.099</b>	<b>900.613</b>	<b>387.054</b>	<b>306.089.230</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a 30 de junio de 2023

<b>SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.</b>			
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023 (HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2023)</b>			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	30/06/2023	30/06/2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>20.349.596</b>	<b>12.522.119</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>6.642.099</b>	<b>3.757.434</b>
<b>2. Ajustes del resultado:</b>		<b>6.432.908</b>	<b>6.926.138</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	3.261.177	2.917.753
d) Imputación de subvenciones (-)	13	-28.175	-28.175
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	1.584	-156.789
g) Ingresos financieros (-)	20	-166.725	-52.766
h) Gastos financieros (+)	14	2.099.505	783.399
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	1.265.543	3.462.716
<b>3. Cambios en el capital corriente:</b>		<b>8.895.953</b>	<b>2.569.180</b>
a) Existencias (+/-)		-131.365	7.461
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	3.407.090	2.289.972
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	177.099	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		5.206.952	378.285
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	14 y 18.1	146.320	-102.482
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9 y 14	89.856	-4.056
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-1.621.365</b>	<b>-730.633</b>
a) Pagos de intereses (-)	14	-1.758.311	-783.399
c) Cobros de intereses (+)	20	166.725	52.766
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.1	-29.779	-
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-17.495.322</b>	<b>-1.663.585</b>
<b>6. Pagos por inversiones (-):</b>		<b>-17.967.342</b>	<b>-3.887.585</b>
d) Inversiones inmobiliarias	7	-17.967.342	-3.415.192
e) Otros activos financieros	9	-	-472.393
<b>7. Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>472.020</b>	<b>2.224.000</b>
d) Inversiones inmobiliarias	7	472.020	2.224.000
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>-3.350.213</b>	<b>-11.138.166</b>
<b>10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>9.303.746</b>	<b>4.009.957</b>
<b>a) Emisión:</b>		<b>22.226.217</b>	<b>7.371.906</b>
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	14	-	-2.000.000
2. Deudas con entidades de crédito (+)	14	22.226.217	9.371.906
<b>b) Devolución y amortización de:</b>		<b>-12.922.472</b>	<b>-3.361.949</b>
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	9 y 20.2	-12.922.472	-3.361.949
<b>11. Pagos por dividendos</b>		<b>-12.653.959</b>	<b>-15.148.123</b>
a) Dividendos (-)	4	-12.653.959	-15.148.123
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>-495.939</b>	<b>-279.632</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>		<b>1.825.221</b>	<b>1.131.813</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	11	<b>1.329.281</b>	<b>852.181</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en las notas a los estados financieros semestrales adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas a los  
Estados Financieros Semestrales  
al 30 de junio de 2023  
(no auditados)

**1. Actividad de la Sociedad**

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), se constituyó el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo. Su domicilio social se encontraba en Boulevard Prince Henri 9b, L-1724 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y fue registrada en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre de Commerce et des Sociétés) con el número B165103. Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos, el traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones.

Tras la culminación del proceso de traslado de la sede efectiva a Madrid (España), la Sociedad quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Su objeto social comprende las siguientes actividades, entre otras:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI").
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

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

## **Operaciones de fusiones**

### **Fusión por absorción ejercicio 2016**

Durante el ejercicio 2016 se llevó a cabo un proceso de reorganización para la optimización y simplificación de la estructura societaria del grupo que encabezaba Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. mediante un proceso de fusión en virtud del cual la Sociedad absorbió a las compañías filiales, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. e Inveretiro, SOCIMI, S.A.U., acordado en las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas celebradas el 19 de mayo de 2016 de las Sociedades Absorbidas así como en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente celebrada el 19 de mayo de 2016. Dicha fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2016 mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y aportación de la totalidad del patrimonio a la Sociedad Absorbente. El acuerdo de fusión se elevó a público mediante escritura de Fusión por Absorción otorgada el 1 de julio de 2016 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de julio de 2016. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente dejó de formar un Grupo Consolidable.

Como consecuencia de la operación descrita anteriormente, surgieron unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.738 euros por la diferencia entre los valores contables individuales y los incorporados en la fusión.

La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

### **Fusión por absorción ejercicio 2018**

Con fecha 1 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Bensell Mirasierra S.L.U. por importe de 17.623.669 euros cuyo único activo inmobiliario era un edificio de oficinas situado en la calle Valle de la Fuenfría 3 de Madrid, con una superficie bruta alquilable de 5.987 m<sup>2</sup>. La operación descrita generó un fondo de comercio atribuible a sus activos por importe de 5.506.170 euros que se ha registrado como mayor coste del inmueble (separado entre suelo y construcción) y que se irá amortizando (la parte atribuible a la construcción) en base a la vida útil estimada de los inmuebles.

Con fecha 28 de junio de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- a) Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente, Bensell Mirasierra S.L.U. conforme al proyecto de fusión depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de mayo de 2018.
- b) Con fecha 21 de septiembre de 2018 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su sociedad dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2018.
- c) La fusión se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VIII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

## **2. Legislación aplicable**

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho

incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

#### **Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre**

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, estableciendo un gravamen especial sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión y adecuando las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación.

En este sentido, y con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, relativo al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades. El nuevo apartado 4 del artículo 9 establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Posteriormente, mediante Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba el modelo 237 “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Impuesto sobre Sociedades. Autoliquidación” y se determina la forma y procedimiento para su presentación dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación.

Adicionalmente regula los siguientes aspectos:

- Obligados a presentar el Modelo: Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre.
- Beneficio que declarar: Los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
- Tipo de gravamen: Se consignará el tipo de gravamen vigente para la liquidación del impuesto (15% a partir de 1 de enero de 2021).
- Entrada en vigor y ejercicio de aplicación: La orden entra en vigor el 3 de enero de 2022 y es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Plazo de presentación de la autoliquidación: Se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado, debiendo ser objeto de autoliquidación en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de devengo.

### **3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Estos estados financieros intermedios de los seis primeros meses del ejercicio adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente periodo de seis meses.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022, han sido aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 sin modificación alguna.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han aprobado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Agrupación de partidas**

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

**e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.1 y 5.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 5.1).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 30 de junio de 2023, 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.

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 25.814.815 euros (negativo de 20.923.789 euros a 31 de diciembre de 2022). La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que esto no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad, ya que se estima que, por una parte, las rentas futuras a percibir en el ejercicio siguiente, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, cubren parte de las obligaciones de la Sociedad en el corto plazo. Así mismo, la Sociedad ha negociado con las entidades financieras diferentes fórmulas de financiación a largo plazo de sus activos inmobiliarios que garantizan que se puedan atender dichas obligaciones. La Sociedad se encuentra totalmente financiada en estos momentos con líneas de financiación suficientes para atender las necesidades de pago de sus inversiones comprometidas en los diferentes proyectos de rehabilitación y construcción de inmuebles. Por último, los activos inmobiliarios de la Sociedad presentan plusvalías tácitas relevantes en función de sus correspondientes valores razonables al cierre del ejercicio (Nota 7).

**f) Comparación de la información**

La información contenida en las presentes notas explicativas referida al primer semestre del ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022 (balance comparado con cifras de 31 de diciembre de 2022 y cuenta de resultados comparado con cifras al 30 de junio de 2022).

**g) Corrección de errores**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022 ni en la información financiera intermedia al 30 de junio de 2023.

#### h) Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

#### 4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, presentada por los Administradores de la Sociedad a los accionistas y aprobada por éstos en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023 fue la siguiente:

	Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Pérdidas y Ganancias	14.254.857
<b>Distribución:</b>	
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

El dividendo bruto del ejercicio 2022 por importe de 12.653.959 euros fue íntegramente pagado por la Sociedad a sus accionistas el 24 de mayo de 2023.

#### 5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas intermedias para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 5.1 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

El detalle de años de vida útil estimada de sus inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	15 - 20
Maquinaria	8
Otras instalaciones	20
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	6 - 10

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

## **Deterioro de valor inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, en la determinación del valor razonable, la Sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 6 de febrero de 2023 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

## **5.2 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no cuenta con arrendamientos financieros al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

### **Arrendamiento operativo**

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

## **5.3 Instrumentos financieros**

### **5.3.1 Activos financieros**

#### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

**a) Activos financieros a coste amortizado:**

- a. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

**b) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.

**Valoración inicial**

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

**Valoración posterior**

Los activos financieros a coste amortizado se valoran por su coste amortizado, No obstante, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **5.3.2 Pasivos financieros**

#### **Clasificación**

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías

- Pasivos financieros a coste amortizado aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **5.3.3 Instrumentos de cobertura**

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Estos riesgos son de variaciones de tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que la ratio de cobertura es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión, es decir, es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. La parte del instrumento de cobertura que se ha designado como cobertura eficaz, podrá incluir una parte ineficaz residual siempre que no refleje un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y el instrumento. Esta parte ineficaz será igual al exceso de la variación del valor del instrumento de cobertura designado como cobertura eficaz sobre la variación del valor de la partida cubierta.

La Sociedad sólo aplica coberturas del flujo de efectivo, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

El importe de los derivados refleja contablemente el valor razonable de mercado de los derivados, al 30 de junio de 2023. Estos derivados se han contratado como cobertura del riesgo de tipo de interés y ese valor razonable representa el pago que habría que hacer si decidieran venderse o transferirse a un tercero.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

#### **5.4 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **5.5 Impuestos sobre beneficios**

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos

dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a los Accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, tal y como se describe en la Nota 2, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del impuesto sobre sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al periodo de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el impuesto de sociedades del ejercicio.

## **5.6 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

## **5.7 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

## 5.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

## 5.9 Subvenciones, donaciones y legados

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados 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, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

## 5.10 Transacciones con vinculadas

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.

## 6. Inmovilizado material

Los saldos, al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros			
	Saldo al			Saldo al
	31/12/2022	Altas	Bajas	30/06/2023
<b>Coste:</b>				
Equipos procesos de información	6.065	-	-	6.065
Mobiliario	9.109	-	-	9.109
Otras instalaciones	142.244	-	-	142.244
<b>Total coste</b>	<b>157.418</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157.418</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Equipos procesos de información	-5.423	-142	-	-5.564
Mobiliario	-152	-455	-	-607
Otras instalaciones	-2.370	-7.112	-	-9.483
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-7.945</b>	<b>-7.709</b>	<b>-</b>	<b>-15.655</b>
<b>Inmovilizaciones materiales netas</b>	<b>149.473</b>	<b>-7.709</b>	<b>-</b>	<b>141.764</b>

## Ejercicio 2022

	Euros			Saldo al 30/06/2022
	Saldo al 31/12/2021	Altas	Bajas	
<b>Coste:</b>				
Equipos procesos de información	6.065	-	-	6.065
<b>Total coste</b>	<b>6.065</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.065</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Equipos procesos de información	-4.913	-302	-	-5.214
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-4.913</b>	<b>-302</b>	<b>-</b>	<b>-5.214</b>
<b>Inmovilizaciones materiales netas</b>	<b>1.152</b>	<b>-302</b>	<b>-</b>	<b>850</b>

Las principales adiciones 30 de junio de 2023 del epígrafe de inmovilizado material ha ascendido a 0 euros (0 euros a 30 de junio de 2022). Los principales componentes de este epígrafe de inmovilizado material corresponden a las inversiones realizadas en las oficinas de la Sociedad situadas en la planta segunda de la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid.

El cargo a la cuenta de resultados a 30 de junio de 2023 en concepto de amortización ha sido de 7.709 euros (302 euros a 30 de junio de 2022) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 30 de junio de 2023.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 30 de junio de 2023 no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

Al cierre 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y en uso.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2023 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores de la Sociedad.

No existen compromisos de compra de inmovilizado ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2023 y 2022.

Tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2023 y 2022, pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2023

	Euros				Saldo al 30/06/2023
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	506.948.194	142.665	-500.058	-	506.590.801
Inversiones inmobiliarias en curso	5.799.747	17.824.677	-	-	23.624.424
<b>Total coste</b>	<b>512.747.941</b>	<b>17.967.342</b>	<b>-500.058</b>	<b>-</b>	<b>530.215.225</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					-
Inmuebles para arrendamientos	-61.777.707	-3.253.433	26.454	-	-65.004.685
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-61.777.707</b>	<b>-3.253.433</b>	<b>26.454</b>	<b>-</b>	<b>-65.004.685</b>
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-12.461.456	-	-	-	-12.461.457
<b>Total deterioro</b>	<b>-12.461.456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12.461.457</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>438.508.778</b>	<b>14.713.909</b>	<b>-473.604</b>	<b>-</b>	<b>452.749.083</b>

### Ejercicio 2022

	Euros				Saldo al 30/06/2022
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Retiros/ Reversiones	Traspasos	
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	465.038.907	161.566	-2.310.195	-	462.890.278
Inversiones inmobiliarias en curso	223.140	3.253.627	-	-	3.476.767
<b>Total coste</b>	<b>465.262.047</b>	<b>3.415.192</b>	<b>-2.310.195</b>	<b>-</b>	<b>466.367.044</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					-
Inmuebles para arrendamientos	-56.322.178	-2.917.366	242.984	-	-58.996.560
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>-56.322.178</b>	<b>-2.917.366</b>	<b>242.984</b>	<b>-</b>	<b>-58.996.560</b>
<b>Deterioro:</b>					
Inmuebles para arrendamientos	-11.982.461	-	-	-	-11.982.461
<b>Total deterioro</b>	<b>-11.982.461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-11.982.461</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>396.957.408</b>	<b>497.826</b>	<b>-2.067.211</b>	<b>-</b>	<b>395.388.023</b>

El reparto del coste entre el suelo y el vuelo de los Inmuebles para arrendamiento es como sigue a continuación:

	Coste al	
	30/06/2023	30/06/2022
Suelo	241.592.283	223.046.897
Vuelo	288.622.942	243.320.147
<b>Total coste</b>	<b>530.215.225</b>	<b>466.367.044</b>

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

**Inversiones:** Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 17.967.342 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Durante el ejercicio 2023, se han producido altas por importe de 17.824.677 euros, correspondientes principalmente a las obras de reforma del Hotel Isla Canela Golf en Isla Canela por importe de 300.271 euros, al Centro Comercial del Sexta Avenida de Madrid por importe de 323.750 euros y a las obras de construcción del Hotel Meliá Ininside Valdebebas por importe de 9.047.358 euros, y del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 7.507.495 euros, ambos en Madrid, principalmente. Todas estas obras están en ejecución al 30 de junio de 2023.
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 142.665 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

**Desinversiones:** Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 500.058 euros. Las principales bajas a 30 de junio de 2023 corresponden a:

- Durante el ejercicio 2023 se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto la baja del coste bruto en libros por importe de 192.038 euros y que ha generado una pérdida neta en el período de 1.584 euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha recuperado un importe de 308.020 euros con relación a la plusvalía municipal que se pagó en el momento de la adquisición del local comercial situado en la calle Conde de Peñalver de Madrid.

**Traspasos:** Durante los primeros seis meses del año 2023 no se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias.

El cargo por amortizaciones a 30 de junio de 2023 ha ascendido a 3.253.433 euros (2.917.366 euros a 30 de junio del 2022) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

#### **Valoración de activos inmobiliarios**

Tal y como establece la norma, la Sociedad procedió a valorar al cierre del ejercicio 2022 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que fueron realizadas por el experto independiente Jones Lang Lasalle han sido la base de la valoración interna realizada por la Sociedad al 30 de junio de 2023.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas actualizando internamente las valoraciones del 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 251.062.317 euros (239.361.554 euros al 31 de diciembre de 2022), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía, excepto para los activos situados en Valdebebas, que arrojan una plusvalía latente de 35.655.694 euros (por comparación entre el valor razonable bruto del proyecto acabado y la estimación total de costes hasta su puesta en funcionamiento).

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2023 ni al 30 de junio de 2022.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles (**)	204.784.981	204.000.000
Oficinas	285.744.971	285.681.522
Comercial	211.861.191	211.478.941
Dotacional (**)	73.300.000	73.300.000
<b>Total</b>	<b>775.691.143</b>	<b>774.460.463</b>

(\*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2023 asciende a 757.067.632 euros (755.866.500 euros al 31 de diciembre de 2022).

(\*\*) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 asciende a 703.811.401 euros siendo el valor neto de mercado de 686.913.646 euros (680.358.044 euros al 31 de diciembre de 2022 siendo el valor neto de 664.116.641 euros).

El detalle de los m2 sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es:

	M2 sobre rasante	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles	99.408	99.408
Oficinas	62.477	62.406
Comercial	40.852	40.852
Dotacional	19.273	19.273
<b>Total</b>	<b>222.009</b>	<b>221.938</b>

Al 30 de junio de 2023, el grado de ocupación medio de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 91% (92% al 31 de diciembre de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados.

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en Madrid, Castellón e Isla Canela, Ayamonte (Huelva).

Los activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 30 de junio de 2023 por importe de 84.332.874 euros (62.461.471 euros al 31 de diciembre de 2022), correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
José Abascal, 41	8.892.000	9.690.000
Titán, 13	9.303.792	9.708.654
Conde de Peñalver, 16	6.041.108	6.303.992
Valle de la Fuenfría, 3	7.518.877	7.763.333
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.266.096	10.545.492
Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7	3.275.000	3.450.000
Arapiles, 14	24.000.000	12.000.000
Hospital Sanitas Valdebebas	6.192.000	-
Hotel Meliá Innside Valdebebas	8.844.000	3.000.000
<b>Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos (Nota 14)</b>	<b>84.332.874</b>	<b>62.461.471</b>

Nota: El valor neto contable de estos inmuebles con garantía hipotecaria al 30 de junio de 2023 asciende a 205.062.324 euros (175.347.345 euros al 31 de diciembre de 2022).

En el ejercicio 2023 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 15.384.848 euros (12.352.804 euros en el ejercicio 2022). Dentro de esta cifra se encuentra registrado el ingreso por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas y que ascendieron a 219.342 euros en el ejercicio 2023 (381.302

euros en el mismo período del ejercicio 2022).

Al 30 de junio de 2023, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que siguen en uso por importe de 10.278.798 euros (8.811.387 euros al 31 de diciembre de 2022).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

### 8. Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Los contratos de arrendamientos operativos más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2023	31/12/2022
Menos un año	30.552.488	29.272.582
Entre uno y cinco años	109.994.439	87.953.936
Más de cinco años	131.666.060	103.961.317
<b>Total</b>	<b>272.212.988</b>	<b>221.187.835</b>

En relación con la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

	WAULT	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles	9,28	8,64
Oficinas	6,65	6,52
Comercial	10,13	11,07
Dotacional	10,00	10,00
<b>Total Promedio</b>	<b>9,09</b>	<b>9,10</b>

### 9. Otros activos financieros e inversiones en empresas vinculadas

Los saldos de las cuentas de este epígrafe, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	30/06/2023	31/12/2022
	<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	
Derivados	387.054	314.055
Otros activos financieros	2.463.585	2.706.786
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	<b>2.850.640</b>	<b>3.020.841</b>
Inversiones en empresas grupo y asociadas	10.000.000	-
Otros activos financieros	619.236	796.335
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>10.619.236</b>	<b>796.335</b>
<b>Total</b>	<b>13.469.875</b>	<b>3.817.176</b>

	Euros	
	Saldo al	Saldo al
	30/06/2023	31/12/2022
	<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>	
Otros activos financieros	15.212.567	16.478.110
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>15.212.567</b>	<b>16.478.110</b>
<b>Total</b>	<b>15.212.567</b>	<b>16.478.110</b>

El movimiento de los epígrafes de “Créditos a empresas vinculadas”, y “Otros activos financieros” e “Instrumentos de patrimonio” a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, es como sigue:

#### Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al		Ajuste		Saldo al
	31/12/2022	Adiciones	Valor	Retiros	30/06/2023
Instrumentos de patrimonio	16.478.110	-	-1.265.543	-	15.212.567
Derivados	314.055	-	72.999	-	387.054
Otros activos financieros	3.503.121	116.174	-	-1.155.710	2.463.585
<b>Total</b>	<b>20.295.286</b>	<b>116.174</b>	<b>-1.192.544</b>	<b>-1.155.710</b>	<b>18.063.206</b>

#### Ejercicio 2022

	Euros				
			Ajuste		
	31/12/2021	Adiciones	Valor	Retiros	30/06/2022
Créditos empresas asociadas	-	3.323.549	-	-	3.323.549
Instrumentos de patrimonio	13.399.701	-	-3.462.716	-	9.936.985
Otros activos financieros	2.743.776	290.558	-	-	3.034.334
<b>Total</b>	<b>16.143.477</b>	<b>3.614.107</b>	<b>-3.462.716</b>	<b>-</b>	<b>16.294.868</b>

#### Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo

El 24 de febrero de 2023, la Sociedad prestó a uno de sus accionistas, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. un importe de 10.000.000 euros en forma de préstamo a corto plazo con vencimiento a 12 meses en condiciones de mercado.

#### Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

#### Instrumentos de patrimonio destinados para negociar

En el ejercicio 2019, la Sociedad procedió a la compra de 6.950 acciones de la sociedad cotizada Unibail

Rodamco con un coste de adquisición total de 1.002.786 euros que fueron registradas en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 3.336 euros que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" al 30 de junio de 2023 (90.142 euros de ajuste negativo de valor al 30 de junio de 2022).

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad procedió a la compra de 1.572.296 acciones de la sociedad cotizada Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. con un coste de adquisición total de 11.548.536 euros que han sido registradas en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Durante el ejercicio 2022 se adquirieron 1.113.250 acciones, con un coste de adquisición total de 5.995.506 euros, que están registradas también en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio a corto plazo". Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha realizado la valoración de dichas acciones resultando un ajuste negativo de valor por importe de 1.262.207 euros (ajuste negativo de valor de 3.372.575 euros al 30 de junio de 2022) que ha sido reconocido en el epígrafe de "Resultados de la cartera de negociación" al 30 de junio de 2023.

Durante el ejercicio 2023 ni en 2022 (hasta junio), la Sociedad no ha cobrado dividendos derivados de estas inversiones financieras. Se espera que sí se cobren dividendos en el segundo semestre del año. Dichos ingresos por dividendos serán registrados en la cuenta de resultados de la Sociedad en el epígrafe de "Ingresos financieros de terceros".

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su origen, se muestra a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
	Euros							
	Coste		Adquisición	Valor razonable a		Variación	Método	Nivel
	30/06/2023	31/12/2022	2023	30/06/2023	31/12/2022	2023	VR	
Unibail Rodamco	1.002.786	1.002.786	-	334.643	337.979	-3.336	Cotización	1
Inmobiliaria Colonial	17.544.042	17.544.042	-	14.877.925	16.140.131	-1.262.207	Cotización	1
<b>Total</b>	<b>18.546.828</b>	<b>18.546.828</b>	<b>-</b>	<b>15.212.567</b>	<b>16.478.110</b>	<b>-1.265.543</b>		

Las principales técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable se corresponden con el nivel 1, esto es, el precio de la cotización de dichas acciones en el mercado secundario al 30 de junio de 2023.

### Derivado

A 30 de junio del 2023 se ha producido un aumento patrimonial de 72.999 euros (aumento patrimonial de 314.055 euros al 31 de diciembre de 2022) debido a la valoración del instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), este importe está relacionado con el epígrafe Instrumentos de cobertura en la Nota 15.

### Otros activos financieros corrientes y no corrientes a coste amortizado

Los epígrafes "Otros activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" recogen las fianzas recibidas de clientes depositadas en los Organismos Públicos correspondientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 7 y 8.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Otros activos financieros", al 30 de junio de 2023, es el siguiente:

	Euros					
	2023/24	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
	Otros activos financieros	619.236	23.799	295.910	606.230	1.537.647
<b>Total</b>	<b>619.236</b>	<b>23.799</b>	<b>295.910</b>	<b>606.230</b>	<b>1.537.647</b>	<b>3.082.821</b>

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros					Total
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
Otros activos financieros	796.335	579.857	185.487	392.845	1.548.597	3.503.121
<b>Total</b>	<b>796.335</b>	<b>579.857</b>	<b>185.487</b>	<b>392.845</b>	<b>1.548.597</b>	<b>3.503.121</b>

### 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose del epígrafe, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	777.871	4.174.532
Personal	352	944
Activos por impuesto corriente (18.2)	50.142	20.362
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18.1)	-	9.837
<b>Total</b>	<b>828.365</b>	<b>4.205.675</b>

El saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” presenta el siguiente desglose, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Clientes	448.983	3.848.969
Efectos comerciales en cartera	299.578	314.446
Efectos impagados	29.310	11.117
Clientes de dudoso cobro	3.494	3.494
Deterioro	-3.494	-3.494
<b>Total</b>	<b>777.871</b>	<b>4.174.532</b>

El saldo de clientes, a cierre del 30 de junio de 2023 recoge, principalmente, algunos de los importes pendientes de cobro correspondientes a la renta del último mes.

El movimiento del deterioro de clientes registrados es como sigue a continuación:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>-3.494</b>	<b>-3.665</b>
Deterioro	-	-3.494
Reversión	-	3.665
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>-3.494</b>	<b>-3.494</b>

### 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo recogido en “Tesorería” corresponde, principalmente, al saldo disponible en cuentas corrientes al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

### 12. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A

continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo, así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

### 13. Patrimonio Neto y Fondos propios

#### a) Capital escriturado

Al 30 de junio de 2023, el capital suscrito se compone de 4.452.197 acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 267.577.040 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 21 de diciembre de 2011 en la Bolsa de Luxemburgo. La cotización al 30 de junio de 2023 y la cotización media del primer semestre de 2023 han sido de 68,80 y 66,40 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable.

Los accionistas quedarán sometidos a las obligaciones impuestas en los artículos 10 y siguientes de la Ley de SOCIMI. Los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento y que reciban dividendos o participaciones en beneficios estarán obligados a notificar a la sociedad, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos, el tipo de gravamen al que tributan los dividendos percibidos.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 30 de junio de 2023, son las siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	498.360	11,19%
Cogein, S.L.U.	448.807	10,08%

#### b) Reservas

##### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de

inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2023, la reserva legal no está totalmente constituida siendo su saldo de 11.453.626 euros (10.028.140 euros al 31 de diciembre de 2022). La variación entre ejercicios se debe al reparto del resultado del ejercicio 2022 habiéndose dotado la reserva legal por importe de 1.425.486 euros.

#### **Reserva voluntaria**

Al 30 de junio de 2023, la reserva voluntaria de la Sociedad asciende a 4.974.058 euros cuyo origen proviene del reparto del resultado de la Sociedad:

- ejercicio 2019 por importe de 304.475 euros
- ejercicio 2021 por importe de 4.494.171 euros
- ejercicio 2022 por importe de 175.412 euros

La reserva voluntaria es de libre disposición (4.798.646 euros al 31 de diciembre de 2022).

#### **Reserva de fusión**

Como consecuencia de la operación de fusión realizada en 2016 y descrita en la Nota 1, en el ejercicio 2016 se pusieron de manifiesto unas reservas de fusión positivas por importe de 14.154.739 euros generados por la diferencia entre los valores contables individuales de las Sociedades Absorbidas y los incorporados en la fusión.

#### **c) Distribuciones de resultados**

Las SOCIMI se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Como se indica en la Nota 2, de acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, la Sociedad está sujeta a un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. El tipo de gravamen en vigor es el del 15% y tendrá carácter de cuota del impuesto de sociedades.

#### d) Gestión del capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios. Sólo en el caso de nuevas inversiones la Sociedad puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria y/o emisión de instrumentos financieros de renta fija, financiar la adquisición de estas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

La Sociedad tiene el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009, que se ha visto modificada por la Ley 16/2012.

#### e) Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Operaciones de cobertura (Nota 14)	387.054	314.055
<b>Total</b>	<b>387.054</b>	<b>314.055</b>

#### f) Subvenciones de capital

El movimiento de este epígrafe durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

##### Ejercicio 2023

	Euros		
	31/12/2022	Aplicaciones	30/06/2023
Subvenciones de capital	928.788	-28.175	900.613
<b>Total</b>	<b>928.788</b>	<b>-28.175</b>	<b>900.613</b>

##### Ejercicio 2022

	Euros		
	31/12/2021	Aplicaciones	30/06/2022
Subvenciones de capital	985.139	-28.175	956.964
<b>Total</b>	<b>985.139</b>	<b>-28.175</b>	<b>956.964</b>

Debido al cambio de tributación según la modificación operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la Ley 11/2009, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad pasó a tributar al tipo de gravamen del 0%. Por tanto, la Sociedad ha procedido a regularizar el efecto fiscal del pasivo por impuesto diferido e integrarlo en bruto en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del Patrimonio neto de la Sociedad.

Estas subvenciones, corresponden con la subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales para el desarrollo de la zona. Al 30 de junio de 2023 están pendientes de imputar a resultados las siguientes:

- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.550.000 euros (566.983 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Iberostar Isla Canela en Ayamonte (Huelva).
- Subvención de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales por un importe nominal de 1.106.000 euros (333.630 euros pendiente de imputar a resultados), correspondiente al 10% de la inversión materializada en la realización del Hotel Playa Canela en Ayamonte (Huelva).

Las subvenciones descritas anteriormente fueron traspasadas a la Sociedad Absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., desde la sociedad Isla Canela, S.A. en base al acuerdo de escisión parcial origen de la Sociedad Absorbida dado que todas estaban adscritas a la actividad objeto de traspaso. Habida cuenta de que la operación de escisión parcial comentada se realizó con efectos contables desde el 1 de enero de 2009, la Sociedad Absorbida contabilizó desde entonces la imputación a resultados de las subvenciones traspasadas.

En este sentido, durante el ejercicio 2023 se ha imputado como ingreso un importe de 28.175 euros (28.175 euros al 30 de junio de 2022) en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### 14. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	120.090.564	104.798.848
Otros pasivos financieros	3.746.878	3.900.223
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>123.837.442</b>	<b>108.699.071</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	42.302.080	35.026.384
Otros pasivos financieros	641.489	488.482
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>42.943.569</b>	<b>35.514.866</b>
<b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b>	<b>166.781.011</b>	<b>144.213.937</b>

#### Pasivos financieros a coste amortizado

##### Deuda con entidades de crédito a largo y corto

Al 30 de junio de 2023, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 162.392.644 euros (139.825.232 euros al 31 de diciembre de 2022).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 30 de junio de 2023, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros		Vencimiento
			Importe inicial	Capital pendiente	
José Abascal, 41	Banca March	2017	11.400.000	8.892.000	2031
Titán, 13	Banco Santander	2015	15.735.000	9.303.792	2025
Conde de Peñalver, 16	Banco Santander	2015	10.217.000	6.041.108	2025
Valle de la Fuenfría, 3	Kutxabank	2018	10.000.000	7.518.877	2028
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	CaixaBank	2019	12.000.000	10.266.096	2030
Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7	Banca March	2018	4.500.000	3.275.000	2028
Arapiles 14	Bankinter	2022	24.000.000	24.000.000	2037
Hospital Sanitas Valdebebas (*)	Banco Santander	2023	36.000.000	6.192.000	2036
Hotel Meliá Innside Valdebebas (*)	Banco Santander	2022	33.000.000	8.844.000	2035
<b>Total</b>			<b>156.852.000</b>	<b>84.332.874</b>	
Costes apertura	Bankinter	2022	-	-304.497	
<b>Total</b>			<b>156.852.000</b>	<b>84.028.376</b>	

(\*) Estos préstamos están destinados a la financiación de obras de rehabilitación y construcción. El préstamo del Hotel Meliá Innside Valdebebas y Hospital Sanitas Valdebebas están formalizados con Banco Santander y su disposición hasta los 33.000.000 euros y 36.000.000 euros, respectivamente, se realizará durante los años de construcción del inmueble en base al avance de obra.

Las características de los préstamos con garantía personal vigentes al 30 de junio de 2023 son las siguientes:

	Inicio	Euros		Vencimiento
		Importe inicial	Capital pendiente	
Banco Santander	2020	12.000.000	7.586.900	2025
Banco Santander	2021	30.000.000	20.822.531	2026
Banco Santander	2022	10.000.000	10.000.000	2023
Abanca	2022	3.000.000	2.400.000	2027
Pichincha	2022	5.000.000	3.359.822	2025
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Banca Pueyo	2022	5.000.000	5.000.000	2030
Bankinter	2022	10.000.000	9.700.000	2032
<b>Total</b>		<b>80.000.000</b>	<b>63.869.253</b>	

Adicionalmente, dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se encuentran dos pólizas de crédito contratadas con Bankinter con un límite de 2.000.000 euros una y 5.000.000 euros otra, ambas con vencimiento el 16 de octubre de 2023 así como una póliza de crédito firmada con Banca March por importe de 7.500.000 euros con vencimiento el 13 de enero de 2024. Dichas pólizas se encuentran dispuestas al 30 de junio de 2023 en la cantidad de 13.760.917 euros. Asimismo, se encuentran registrados los intereses devengados y no vencidos a 30 de junio de 2023 que ascienden a 734.097 euros (392.903 euros a 31 de diciembre de 2022).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2023, ascienden a 2.088.007 euros (783.399 euros al 30 de junio de 2022), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Como se desprende de la información descrita en esta nota, durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó diferentes préstamos a largo plazo (hipotecarios y no hipotecarios) con objeto de financiar sus actividades. Los costes de constitución de dichos préstamos se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de la Sociedad al 30 de junio de 2023 que ascienden a 304.497 euros (315.555 euros al 31 de diciembre de 2022) y que se registran como gasto en la cuenta de resultados en base anual de acuerdo con el periodo de amortización de los préstamos a los que están vinculados.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo, a excepción del préstamo cubierto con la garantía de cobertura.

El epígrafe “Fianzas y depósitos” recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres

indicados en la Nota 7 y 8.

El detalle por vencimientos, al 30 de junio de 2023, es el siguiente:

	Euros					
	2023/24	2024 l/p	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas entidades crédito (*)	41.545.867	9.080.389	30.755.571	8.079.547	72.197.172	161.658.546
Intereses entidades crédito	734.097	-	-	-	-	734.097
Fianzas y depósitos	641.489	26.443	343.969	1.492.503	1.883.963	4.388.367
Derivados	-	-	-	-	-387.054	-387.054
<b>Total</b>	<b>42.921.453</b>	<b>9.106.832</b>	<b>31.099.540</b>	<b>9.572.050</b>	<b>73.694.081</b>	<b>166.393.957</b>

(\*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 84.028.376 euros, préstamos por importe de 63.869.253 euros y disposiciones en póliza de crédito por importe 13.760.917 euros.

El detalle por vencimientos, al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades crédito (*)	35.026.384	19.703.541	31.505.107	8.827.366	44.762.834	139.825.232
Fianzas y depósitos a largo plazo	-	448.430	205.388	1.412.640	1.833.765	3.900.223
Fianzas y depósitos a corto plazo	488.482	-	-	-	-	488.482
<b>Total</b>	<b>35.514.811</b>	<b>20.151.971</b>	<b>31.710.496</b>	<b>9.266.692</b>	<b>47.569.913</b>	<b>144.213.882</b>

(\*) Préstamos con garantía hipotecaria por importe de 62.461.471 euros, préstamos con garantía personal por importe de 70.413.976 euros, disposiciones en póliza de crédito por importe 6.872.437 euros e intereses devengados pendientes de vencimiento por importe de 392.903 euros.

## 15. Instrumentos de cobertura

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al 30 de junio de 2023, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Nominal vivo	Vencimiento	Valor razonable Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	387.054

El detalle de los instrumentos financieros derivados, al cierre del ejercicio 2022, es el siguiente:

	Clasificación	Tipo	Euros		Valor razonable
			Nominal vivo	Vencimiento	Pasivo
Swap tipo interés	Cobertura tipo interés	Variable a Fijo	8.550.000	01.04.2026	314.055

La Sociedad, con fecha 17 de febrero de 2017, procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia está comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026.

Este instrumento financiero ha tenido el siguiente impacto en el patrimonio neto de la Sociedad, según la valoración realizada:

- Aumento patrimonial por importe de 72.999 euros en el ejercicio 2023 (aumento patrimonial de 597.063 euros en el ejercicio 2022), que han sido registrados en el patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe "Ajustes por cambios de valor".

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 sobre normas de registro y valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan arriba como de cobertura.

## 16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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.

	30/06/2023	31/12/2022
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	44,74	44,48
Ratio de operaciones pagadas	50,62	49,84
Ratio de operaciones pendientes de pago	35,71	21,88
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	12.487.524	15.562.518
Total pagos pendientes	8.127.965	3.689.510

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	30/06/2023	31/12/2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	50,62	26,09
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	853	1.520
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	60,20%	66,61%
	<b>Euros</b>	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	8.011.949	13.037.097
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	64,16%	83,77%

## 17. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad a 30 de junio de 2023 tiene otorgado un aval, de la entidad Kutxabank, ante el Ayuntamiento de Madrid para la correcta gestión de residuos, por importe 6.431 euros, por las obras de acondicionamiento puntual del edificio sito en la calle Pradillo 42.

## 18. Administraciones públicas y situación fiscal

### 18.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Retenciones del ejercicio en curso	50.142	-	20.362	-
Retenciones ejercicios anteriores	-	-	9.837	-
Impuesto sobre Valor Añadido	-	363.465	-	306.938
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	17.145	-	51.381
Retenciones de alquiler	-	505	-	505
Retenciones de capital mobiliario	-	-	-	30.287
Seguridad Social	-	9.892	-	7.483
<b>Total</b>	<b>50.142</b>	<b>391.007</b>	<b>30.199</b>	<b>396.594</b>

### 18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Resultado antes de Impuestos	7.441.766	14.254.856
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-81.120	162.102
<b>Base Imponible previa</b>	<b>7.360.645</b>	<b>14.416.958</b>
Base imponible (0%)	<b>7.360.645</b>	<b>14.416.958</b>
Base imponible (25%)	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
<b>Base imponible fiscal al 0%</b>	<b>7.360.645</b>	<b>14.416.958</b>
<b>Base imponible fiscal al 25%</b>	-	-
<b>Cuota íntegra (0%)</b>	-	-
<b>Cuota íntegra (25%)</b>	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	50.142	20.362
<b>Líquido a (pagar) / devolver</b>	<b>50.142</b>	<b>20.362</b>

Las diferencias temporarias a 30 de junio de 2023 que modifican el resultado contable antes de impuestos ascienden al importe negativo de 81.120 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones inmobiliarias no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 106.390 euros.
- Ajuste positivo por importe de 25.269 correspondiente a la amortización del fondo de comercio generado por la fusión producida (ver Nota 1).

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 5.527.926 euros (5.847.095 euros al 31 de diciembre de 2022) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado dado que el tipo de gravamen aplicable es el 0%. Dichas diferencias temporarias incluyen el importe de la amortización ajustada en 2013 y 2014 pendiente de deducir por importe de 106.390 euros, así como los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.421.537 euros. Así mismo, el saldo de la amortización del fondo de comercio asociado al edificio de oficinas de Valle de la Fuenfría 3 pendiente de imputar asciende a 5.085.018 euros.

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 357.592 euros (357.592 euros al 31 de diciembre de 2022).

Al 30 de junio de 2023 no hay gastos financieros que no hayan podido deducirse de la base imponible del impuesto de sociedades.

Así mismo, al 30 de junio de 2023 existen deducciones en cuota pendientes de recuperar por importe de 453 euros (453 euros al 31 de diciembre 2022).

De acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible en el periodo impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio. Tal y como se indica en la Nota 4, al cierre del ejercicio 2022, los Administradores propusieron a los accionistas destinar a dividendos 12.653.959 euros (15.148.123 euros en 2021), por lo que devengó Impuesto sobre Sociedades sobre dicho dividendo atendiendo a la cuota a pagar por importe de 0 euros.

Así mismo, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a repartir en concepto de dividendos al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

A estos efectos, la Sociedad obtuvo en el ejercicio 2022 un beneficio por la venta de activos inmobiliarios por importe de 350.824 euros como resultado de la venta de diferentes promociones en Vallecas, Sanchinarro y Coslada (8.988.341 euros en 2021 de beneficio neto tras la imputación de los costes de transacción en la venta del inmueble). Durante el ejercicio 2022 se realizaron inversiones en activos inmobiliarios por un importe superior al 50% del beneficio obtenido en la referida venta por lo que se dio por cumplido el requisito de reinversión descrito anteriormente.

### **Gasto por impuesto de Sociedades**

Con motivo de la aplicación de la Ley 11/2021, de 9 de julio y Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre mediante la que se aprueba el “gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario” dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, la Sociedad no ha procedido a dotar provisión por impuesto sobre sociedades hasta el momento en el que se apruebe en la Junta General de Accionistas de la Sociedad el reparto del beneficio en su caso.

### **Información adicional sobre Rentas Diferidas**

#### **A. Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U.**

La sociedad Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) que se llevó a cabo el 22 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Cogein, S.L. (hoy S.L.U.) se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Cogein, S.L. (hoy S.L.U.), adquirió los bienes transmitidos:
- Hotel Tryp Atocha: 2001 (vendido en 2015)
  - Local Rutilo: 2000 (vendido en 2019)
  - Hotel Tryp Meliá Gran Vía: 2002
  - Local Gran Vía 34: 2002
  - Local Dulcinea: 1995
  - Oficinas Pradillo 42: 2009
  - Local Albalá 7: 2003
  - Oficinas Gran Vía 1 1º y 2º derecha: 1993
  - Local Gran Vía 1 1º izquierda: 1998
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Datos al 30/06/2023 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía, 1 1º izquierda	541.883	2.730.000	2.188.117
Gran Vía, 1 1º derecha	474.791	3.013.000	2.538.209
Gran Vía, 1 1º izquierda	570.505	2.873.000	2.302.495
Hotel y local Gran Vía 34	45.845.703	43.065.500	-2.780.203
Local Dulcinea	446.843	1.525.000	1.078.157
Local Albalá 7	846.985	2.873.300	2.026.315
Pradillo, 42	17.762.500	18.227.308	464.808
<b>Total</b>	<b>66.489.210</b>	<b>74.307.108</b>	<b>7.817.898</b>

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

#### **B. Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.**

La sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. se constituyó a raíz de la escisión parcial de la sociedad, Isla Canela, S.A. que se llevó a cabo el 29 de diciembre de 2009. Los activos aportados por Isla Canela, S.A. se acogieron al régimen fiscal de neutralidad fiscal.

De acuerdo con lo anterior, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 86 LIS se incluye la información que seguidamente se cita:

- a) Período impositivo en el que la entidad transmitente, Isla Canela, S.A., adquirió los bienes transmitidos:
- Gran Vía 1 2º izquierda: 1987
  - Centro Comercial Marina Isla Canela: 2000
  - Hotel Barceló: 1998
  - Hotel Atlántico: 2000
  - Hotel Playa Canela: 2002
  - Hotel Iberostar: 2002

- Hotel Golf Isla Canela: 2007
- b) Relación de bienes adquiridos que se encuentren incorporados a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, expresando ambos valores, así como las correcciones valorativas constituidas en los libros de contabilidad de las dos entidades:

Datos al 30/06/2023 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Gran Vía 1 2º izquierda	374.654	1.940.000	1.565.346
Centro Comercial Marina Isla Canela	1.798.346	4.700.000	2.901.654
Hotel Barceló	7.090.735	23.700.000	16.609.265
Hotel Atlántico	18.667.707	29.200.000	10.532.293
Hotel Playa Canela	14.984.936	15.900.000	915.064
Hotel Iberostar	18.358.560	23.700.000	5.341.440
Hotel Isla Canela Golf	4.147.317	4.700.000	552.683
<b>Total</b>	<b>65.422.255</b>	<b>103.840.000</b>	<b>38.417.745</b>

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

- c) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, respecto de los que la entidad absorbida deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 LIS.

En el ejercicio 2013, la sociedad absorbida, Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U., absorbió a su vez a la sociedad, Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. de forma que adquirió todos sus activos y pasivos. Los inmuebles adquiridos por Compañía Ibérica de Rentas Urbanas 2009, SOCIMI, S.A.U. procedían de una operación de restructuración en la que la entidad transmitente Cogein, S.L. (hoy S.L.U. ejerció la facultad a la que actualmente se refiere el artículo 77.2 LIS.

### C. Bensell Mirasierra, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de adquisición y fusión posterior de esta sociedad participada con la Sociedad, se puso de manifiesto una nueva renta diferida como resultado de la diferencia entre el valor neto fiscal y el valor de adquisición y fusión por importe de 5.506.170 euros.

Datos al 30/06/2023 Inmueble	Euros		
	V.N.F.	V.M.T.	R.D.
Valle de la Fuenfria, 3	12.117.499	17.623.669	5.506.170
<b>Total</b>	<b>12.117.499</b>	<b>17.623.669</b>	<b>5.506.170</b>

V.N.F.: Valor neto fiscal

V.M.T.: Valor mercado transmisión

R.D.: Renta diferida

### 18.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente en España, 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 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. 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.

## 18.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Esta información está contenida en el **Anexo 1** adjunto (Ley 11/2009 modificada por Ley 16/2012).

## 19. Ingresos y gastos

### 19.1 Importe Neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Hoteles	3.069.339	2.850.081
Oficinas	7.331.005	4.866.576
Comercial	4.832.063	4.625.286
<b>Subtotal alquileres</b>	<b>15.232.408</b>	<b>12.341.943</b>
Prestaciones de servicios varios	170.347	64.663
Subvenciones de explotación	28.175	28.175
<b>Total ingresos</b>	<b>15.430.930</b>	<b>12.434.782</b>

La facturación de la Sociedad, durante los seis primeros meses de los ejercicios 2023 y 2022, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional.

### 19.2 Gastos de personal

El detalle de estos epígrafes, al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
<b>Sueldos y salarios:</b>		
Sueldos, salarios y asimilados	242.451	189.327
<b>Cargas sociales:</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	49.611	37.910
Otras cargas sociales	6.473	6.720
<b>Total</b>	<b>298.535</b>	<b>233.957</b>

### 19.3 Servicios Exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Arrendamientos y cánones	27.322	9.588
Reparaciones y conservación	650.597	422.137
Servicios de profesionales independientes	130.093	142.363
Primas de seguros	94.975	75.021
Servicios bancarios y similares	4.227	6.038
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.384	14.416
Suministros	732.677	573.500
Otros servicios	231.761	205.573
Otros tributos	150.371	13.294
<b>Total</b>	<b>2.032.407</b>	<b>1.461.931</b>

## 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 20.1 Operaciones con vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas, al 30 de junio de 2023 y 2022, han sido las siguientes:

	Euros						
	30/06/2023				30/06/2022		
	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros	Gastos financieros	Gastos explotación	Ingresos explotación	Ingresos financieros
Isla Canela, S.A.	88	62.438	-	-	-	54.445	-
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	18.238	-	-	-	-	-	-
Cogein, S.L.U.	-	-	-	11.498	-	-	-
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.	567.764	12.009	157.800	-	13.239	11.521	50.625
<b>Total</b>	<b>586.090</b>	<b>74.447</b>	<b>157.800</b>	<b>11.498</b>	<b>13.239</b>	<b>65.966</b>	<b>50.625</b>

En este sentido, al 30 de junio de 2023, la relación existente entre las sociedades con las que la Sociedad tiene "Operaciones y saldos con partes vinculadas" es la siguiente:

- **Isla Canela, S.A.:** Sociedad participada por PER 32, S.L. en un 93,90%.
- **PER 32, S.L.:** Accionista directo de la Sociedad con un 8,60% de participación.
- **Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.:** Sociedad participada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. en un 100,00%.
- **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.:** Accionista directo de la Sociedad con un 11,19% de participación.
- **Cogein, S.L.U.:** Accionista directo e la Sociedad con un 10,08% de participación.

## 20.2 Saldos con sociedades de Grupo y asociadas

El importe de los saldos con sociedades del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (Nota 9)	10.000.000	-
Cogein, S.L.U.	-	539.448
<b>Total</b>	<b>10.000.000</b>	<b>539.448</b>

### Ejercicio 2022

	Euros	
	Créditos otorgados a empresas vinculadas	Créditos recibidos de empresas vinculadas
Cogein, S.L.U.	-	3.461.920
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.461.920</b>

Los principales contratos que actualmente tiene la sociedad firmados con empresas vinculadas son los siguientes:

- Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de arrendamiento de plazas de garaje, por el cual la segunda es arrendataria de 17 plazas de garaje propiedad de la Sociedad ubicadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid. La duración del contrato es de cinco años, a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogable, por periodos de otros cinco años, salvo voluntad expresa de las partes.
- Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad firmó con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., un contrato de prestación de servicios técnicos consistente en (i) asistencia técnica

sobre los inmuebles construidos por ésta y (ii) dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad, a cambio de una remuneración del 5% calculada sobre el valor de las obras que se realicen dentro del marco del mencionado contrato. La vigencia de este contrato se estableció con una duración anual, renovándose tácitamente por periodos anuales, salvo voluntad expresa de las partes.

- Con fecha 1 de abril de 2023, la Sociedad Promociones y Construcciones PYC presta diversos servicios entre los que se encuentra la cesión de uso de espacio, labor administrativa, contable, fiscal entre otros, al resto de las sociedades del grupo PER32. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por periodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- El 1 de noviembre de 2022, se firma con la sociedad Planificación Residencial y Gestión, S.A.U un contrato de subarriendo de una parte de la segunda planta del edificio de oficinas sito en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. El plazo de duración del subarrendamiento es el mismo que el del arrendamiento suscrito por Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. como arrendataria.

Como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 1 se traspasaron a la Sociedad todas las obligaciones y derechos derivados de los siguientes contratos con Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. e Isla Canela, S.A:

- El 1 de junio de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un acuerdo de prestación de servicios técnicos relacionados con el mantenimiento de los hoteles propiedad de Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. De acuerdo con el mencionado contrato, Isla Canela S.A. proporciona a la Sociedad un servicio integral de mantenimiento preventivo de los hoteles propiedad de la Sociedad situados en Isla Canela. El contrato es anual pero renovable por las partes tácitamente con carácter también anual, aunque cualquiera de las partes puede darlo por resuelto en cualquier momento.

Adicionalmente, el contrato de servicios técnicos mencionado establece que Isla Canela, S.A. presta a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela.

- El 31 de diciembre de 2012, Isla Canela S.A. y Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U. firmaron un contrato de arrendamiento de inmueble hotelero (Hotel Isla Canela Golf). El contrato se renueva trianualmente siendo el vencimiento actual el 31 de diciembre de 2023.

## **21. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

La remuneración total, pagada en los primeros seis meses de los ejercicios 2023 y 2022 por todos los conceptos, de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. y personas que desempeñan funciones asimiladas al cierre de cada uno de los ejercicios puede resumirse en la forma siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Retribución fija	-	-
Retribución variable	-	-
Dietas	5.000	5.000
<b>Total</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

Las funciones de la Alta Dirección son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración.

Por otra parte, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno como concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores.

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 no se hayan realizado en condiciones normales.

El número de Consejeros distribuido por sexos es el que a continuación detallamos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

30/06/2023			31/12/2022		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
3	2	5	3	2	5

Adicionalmente, el Consejo de Administración tiene nombrado un Secretario del Consejo, no Consejero, que es hombre.

## 22. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 30 de junio de 2023, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 23. Otra información

### 23.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre del ejercicio 2023 y del 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2023	30/06/2022
Dirección	1	1
Personal técnico	2	1
Personal administrativo	4	4
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Asimismo, la distribución por sexos al 30 de junio de 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	30/06/2023		30/06/2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	3	2	3	2
Dirección	1	-	1	-
Personal técnico	2	-	1	-
Personal administrativo	1	3	2	2
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

No existen personas empleadas con discapacidad igual o superior al 33%.

### 23.2 Honorarios de auditoría

Durante el primer semestre de 2023 y 2022 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L.P., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	30/06/2023	30/06/2022
Servicios de Auditoría	15.043	14.475
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>15.043</b>	<b>14.475</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>15.043</b>	<b>14.475</b>

### 24. Información medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

### 25. Información segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2023 son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas

- Comercial
- Dotacional

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

### Cuenta de resultados segmentada

#### Ejercicio 2023

30/06/2023	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	3.069.339	7.476.591	4.856.824	-	-	15.402.755
Costes Indirectos	-126.394	-1.215.897	-617.780	-	-	-1.960.071
<b>Margen Neto</b>	<b>2.942.945</b>	<b>6.260.694</b>	<b>4.239.044</b>	-	-	<b>13.442.683</b>
Gastos generales	-73.904	-180.023	-116.944	-	-	-370.871
<b>Ebitda</b>	<b>2.869.040</b>	<b>6.080.671</b>	<b>4.122.100</b>	-	-	<b>13.071.812</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>93,47%</b>	<b>81,33%</b>	<b>84,87%</b>	-	-	<b>84,87%</b>
Amortizaciones	-1.179.244	-1.508.321	-565.868	-	-7.744	-3.261.178
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	3.195	-	-	-	-	3.195
Rtdo. enajen. activos inmov.	-	-1.584	-	-	-	-1.584
Deterioro/reversión prov.	-	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-703.157	-44.349	-	-2.450.817	-3.198.322
<b>Ebt</b>	<b>1.721.167</b>	<b>3.867.609</b>	<b>3.511.884</b>	-	<b>-2.458.561</b>	<b>6.642.099</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.721.167</b>	<b>3.867.609</b>	<b>3.511.884</b>	-	<b>-2.458.561</b>	<b>6.642.099</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>56,08%</b>	<b>51,73%</b>	<b>72,31%</b>	-	-	<b>43,12%</b>

#### Ejercicio 2022

30/06/2022	Euros					
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Dotacional	Otros	Total
Ingresos	2.887.801	4.879.096	4.639.709	-	-	12.406.606
Costes Indirectos	-121.991	-701.690	-571.801	-	-	-1.395.482
<b>Margen Neto</b>	<b>2.765.810</b>	<b>4.177.406</b>	<b>4.067.909</b>	-	-	<b>11.011.125</b>
Gastos generales	-69.924	-118.140	-112.343	-	-	-300.407
<b>Ebitda</b>	<b>2.695.887</b>	<b>4.059.266</b>	<b>3.955.565</b>	-	-	<b>10.710.718</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>93,35%</b>	<b>83,20%</b>	<b>85,25%</b>	-	-	<b>86,33%</b>
Amortizaciones	-1.165.224	-1.184.225	-567.917	-	-387	-2.917.753
Subvenciones	28.175	-	-	-	-	28.175
Resultados extraordinarios	-30.811	-	-	-	-	-30.811
Rtdo. enajen. activos inmov.	-	156.789	-	-	-	156.789
Deterioro/reversión prov.	-	3.665	-	-	-	3.665
Resultado financiero	-273.973	-3.510.666	37	-	-408.746	-4.193.349
<b>Ebt</b>	<b>1.254.054</b>	<b>-475.171</b>	<b>3.387.685</b>	-	<b>-409.133</b>	<b>3.757.435</b>
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>1.254.054</b>	<b>-475.171</b>	<b>3.387.685</b>	-	<b>-409.133</b>	<b>3.757.435</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>43,43%</b>	<b>-9,74%</b>	<b>73,02%</b>	-	-	<b>30,29%</b>

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2023 es como sigue:

	Euros					
	30/06/2023			30/06/2022		31/12/2022
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto
Hoteles	3.069.339	20%	126.209.156	2.887.801	23%	102.661.073
Oficinas	7.476.591	49%	208.549.301	4.879.096	39%	209.919.449
Comercial	4.856.824	31%	96.268.250	4.639.709	37%	96.818.388
Dotacional	-	-	21.722.376	-	-	14.214.881
<b>Total ingresos</b>	<b>15.402.755</b>	<b>100%</b>	<b>452.749.083</b>	<b>12.406.606</b>	<b>100%</b>	<b>423.613.790</b>

Al 30 de junio de 2023, un 20% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 49% por oficinas y el 31% por locales comerciales. Al 30 de junio de 2022, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 93%; los locales comerciales están alquilados en un 61% y el área dotacional al 100%. Al 30 de junio del 2022, el grado de ocupación de los activos inmobiliarios es del 91%. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 222.009 m2 alquilables.

El detalle de la contribución de **los ingresos desde un punto de vista geográfico** es como sigue:

Zona	Euros			
	30/06/2023		30/06/2022	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	13.107.193	85,10%	10.231.238	82,47%
Huelva	2.295.562	14,90%	2.175.369	17,53%
<b>Total</b>	<b>15.402.755</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.406.606</b>	<b>100,00%</b>

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer semestre de 2023 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid se mantiene en primera posición, siendo su contribución a los ingresos totales en torno al 85%, seguido de Huelva con un 15%.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 30 de junio del 2023, el grado de ocupación de los activos la Sociedad destinados al arrendamiento es del 91% (93% en junio de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Hoteles	100,00%	100,00%	100,00%	99.408	98.637	99.408
Oficinas	93,03%	92,23%	95,41%	62.477	44.919	62.406
Comercial	60,65%	79,98%	61,73%	40.852	40.736	40.852
Dotacional	100,00%	-	100,00%	19.273	-	19.273
<b>Total</b>	<b>90,80%</b>	<b>92,98%</b>	<b>91,66%</b>	<b>222.009</b>	<b>165.789</b>	<b>221.938</b>

Aun así, la evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

## 26. Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con el artículo 525 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, en el sentido del punto 13 del artículo 1 de la Directiva 93/22/CEE del Consejo, de 10 de mayo de 1993, relativa a los servicios de inversión en el ámbito de los valores negociables, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligadas a informar en la memoria de

las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, “las NIIF-UE”).

Una vez aplicado el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 y modificado el 1/2021 de 12 enero, a las operaciones de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre dicha norma y las NIIF-UE, salvo por la inclusión de las subvenciones de capital, netas de su correspondiente efecto impositivo, en el patrimonio neto de la Sociedad.

Al cierre de 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene en vigor ningún contrato de arrendamiento en virtud del cual actúe como arrendatario (arrendamiento operativo) por lo que no es de aplicación la NIIF 16 en cuanto al reconocimiento de un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento.

Adicionalmente, las modificaciones a la IFRS 16 “Leases: Covid-19 Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” con aplicación obligatoria a partir del 1 de abril de 2021 no suponen efectos sobre el patrimonio y los resultados de la Sociedad.

## **27. Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia.

## Anexo 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Descripción	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Como se describe en la Nota 1, la Sociedad se constituyó, el 1 de diciembre de 2011 en Luxemburgo, no habiendo aplicado ningún beneficio a reservas procedentes de ejercicios anteriores.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros</li> <li>- Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros</li> <li>- Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros</li> <li>- Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros</li> <li>- Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros</li> <li>- Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros</li> <li>- Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros</li> <li>- Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>- Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>- Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros</li> </ul>
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	- Bº fiscal del 2019 por la venta de Rutilo 21, 23 y 25: 572.893 euros
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2009 aplicados a reservas: 936.358 euros</li> <li>- Bº del 2010 aplicados a reservas: 871.431 euros</li> <li>- Bº del 2011 aplicados a reservas: 1.000.888 euros</li> <li>- Bº del 2012 aplicados a reservas: 43.627 euros</li> </ul>
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	<p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 921.102 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 2.776.186 euros</li> <li>- Bº del 2016 aplicados a reservas: 1.724.518 euros</li> <li>- Bº del 2017 aplicados a reservas: 1.320.042 euros</li> <li>- Bº del 2018 aplicados a reservas: 1.455.425 euros</li> <li>- Bº del 2019 aplicados a reservas: 1.730.153 euros</li> <li>- Bº del 2020 aplicados a reservas: 944.411 euros</li> <li>- Bº del 2021 aplicados a reservas: 6.676.648 euros</li> <li>- Bº del 2022 aplicados a reservas: 1.600.898 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2013 aplicados a reservas: 470.286 euros</li> <li>- Bº del 2014 aplicados a reservas: 1.208.270 euros</li> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 3.699.608 euros</li> </ul> <p><b>Beneficios aplicados a reservas por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bº del 2015 aplicados a reservas: 477.756 euros</li> </ul>
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>• Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).</li> </ul>	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida Compañía Ibérica de Bienes Raíces 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2009: 3.382.919 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2010: 3.121.886 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2011: 3.585.669 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2012: 156.295 euros</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.</li> </ul>	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2015: 6.979.719 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2016: 13.958.138 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2017: 11.880.376 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2018: 13.098.821 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2019: 12.526.626 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2020: 8.499.697 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2021: 15.148.124 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2022: 12.653.959 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2013: 1.209.306 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2014: 10.874.427 euros</li> <li>Distribución de dividendos del 2015: 14.799.010 euros</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de dividendos del 2015: 1.987.206 euros</li> </ul>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.</li> </ul>	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	<p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> <li>Dividendos del 2016: 29 de junio de 2017</li> <li>Dividendos del 2017: 26 de abril de 2018</li> <li>Dividendos del 2018: 25 de abril de 2019</li> <li>Dividendos del 2019: 30 de junio de 2020</li> <li>Dividendos del 2020: 29 de abril de 2021</li> <li>Dividendos del 2021: 27 de abril de 2022</li> <li>Dividendos del 2022: 27 de abril de 2023</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2009: 29 de junio de 2010</li> <li>Dividendos del 2010: 30 de junio de 2011</li> <li>Dividendos del 2011: 28 de junio de 2012</li> <li>Dividendos del 2012: 20 de junio de 2013</li> <li>Dividendos del 2013: 30 de junio de 2014</li> <li>Dividendos del 2014: 22 de junio de 2015</li> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul> <p><b>Dividendos distribuidos por la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos del 2015: 1 de abril de 2016</li> </ul>
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y que permanecen en el balance de la sociedad a la fecha de información.	<p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE BIENES RAÍCES 2009, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <p>Los inmuebles eran titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 29/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Isla Canela, S.A., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hotel Isla Canela Golf: 28/12/2007</li> <li>Hotel Barceló Isla Canela: 06/07/1998</li> <li>Hotel Iberostar Isla Canela: 01/07/2002</li> <li>Hotel Playa Canela: 16/05/2002</li> <li>Hotel Meliá Atlántico: 25/05/2000</li> <li>Centro Comercial Marina Isla Canela: 17/10/2000</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inmueble en Calle Gran Vía 1: 19/10/1987</li> </ul> <p>Durante el ejercicio 2012, se produjeron las siguientes altas de inversiones inmobiliarias, adquiridas a la sociedad vinculada Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas Sanchinarro VI: 29/11/2012</li> <li>- Oficinas Sanchinarro VII: 29/11/2012</li> <li>- Vallecas Comercial I: 30/10/2012</li> <li>- Vallecas Comercial II: 30/10/2012</li> <li>- Oficinas Coslada III: 29/11/2012</li> </ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida COMPAÑÍA IBÉRICA DE RENTAS URBANAS 2009 SOCIMI, S.A.U.,</b> Los inmuebles fueron titularidad de la Sociedad Absorbida con fecha 22/12/2009. Debido a la operación de escisión parcial de la sociedad vinculada, Cogein, S.L.U., las fechas de titularidad son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotel Ininside Meliá Gran Vía: 16/05/2002</li> <li>- Local Gran Vía 34: 16/05/2002</li> <li>- Local Dulcinea: 21/09/1995</li> <li>- Oficinas Pradillo 41: 27/02/2009</li> <li>- Local Albalá, 7: 26/09/2003</li> <li>- Oficinas Gran Vía 1-1º y 2º Dcha.: 15/10/1993</li> <li>- Oficinas Gran Vía 1-1º Izda.: 10/02/1998</li> <li>- Edificio Plaza de España (Castellón): 29/12/2011</li> </ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida INVERETIRO, SOCIMI, S.A.U.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas Titán, 13: 12/02/2014</li> <li>- Local Conde de Peñalver, 16: 01/12/2013</li> </ul> <p><b>Inmuebles procedentes de la Sociedad Absorbida BENSELL MIRASIERRA, S.L.U.</b> Valle de la Fuenfría, 3: 09/03/2015</p> <p><b>Adquisiciones directas</b> realizadas en la Sociedad y que permanecen en propiedad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Local Gran Vía 55: 01/03/2016</li> <li>- Edificio José Abascal 41: 02/12/2016</li> <li>- Edificio Orense, 62: 07/02/2017</li> <li>- Locales Goya, 59: 10/02/2017</li> <li>- Local Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7: 11/04/2018</li> <li>- Edificio Juan Ignacio Luca de Tena 17: 31/01/2019</li> <li>- Parcela TER.02-178-A (Valdebebas): 09/09/2020</li> <li>- Edificio Arapiles, 14: 08/10/2021</li> <li>- Centro Comercial Sexta Avenida: 30/11/2021</li> <li>- Oficinas Santiago de Compostela 100 bis: 27/07/2022</li> <li>- Oficinas Avenida de Cantabria 51: 27/07/2022</li> </ul>																																										
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<p>2019: Unibail Rodamco. 6.950 acciones (Valor actual 0,33 MM€)  2020: Inmobiliaria Colonial: 1.572.296 acciones  2021: Inmobiliaria Colonial: 1.113.250 acciones  (Valor actual total inmobiliaria Colonial 14,88 MM€)</p>																																										
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	<p>El detalle de los activos inmobiliarios y su coste bruto en libros, expresados en millones de euros, es el siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="762 1458 1430 1957"> <tr><td>Meliá Atlántico</td><td>36,54</td></tr> <tr><td>Barceló Isla Canela</td><td>28,41</td></tr> <tr><td>Iberostar Isla Canela</td><td>25,95</td></tr> <tr><td>Meliá Ininside Gran Vía</td><td>24,85</td></tr> <tr><td>Playa Canela</td><td>17,63</td></tr> <tr><td>Isla Canela Golf</td><td>5,58</td></tr> <tr><td>Hotel Valdebebas (en construcción)</td><td>23,94</td></tr> <tr><td><b>Hoteles</b></td><td><b>162,90</b></td></tr> <tr><td>Pradillo 42</td><td>22,39</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VI</td><td>5,87</td></tr> <tr><td>Sanchinarro VII</td><td>0,86</td></tr> <tr><td>Titán 13</td><td>32,02</td></tr> <tr><td>Valle de la Fuenfría, 3</td><td>18,36</td></tr> <tr><td>José Abascal 41</td><td>25,61</td></tr> <tr><td>Juan Ignacio Luca de Tena,17</td><td>30,80</td></tr> <tr><td>Avda. Cantabria, 51</td><td>16,75</td></tr> <tr><td>Santiago Compostela, 100 bis</td><td>22,33</td></tr> <tr><td>Orense 62</td><td>4,40</td></tr> <tr><td>Arapiles, 14</td><td>36,32</td></tr> <tr><td>Coslada III</td><td>0,01</td></tr> <tr><td>Vallecas Comercial I</td><td>1,89</td></tr> </table>	Meliá Atlántico	36,54	Barceló Isla Canela	28,41	Iberostar Isla Canela	25,95	Meliá Ininside Gran Vía	24,85	Playa Canela	17,63	Isla Canela Golf	5,58	Hotel Valdebebas (en construcción)	23,94	<b>Hoteles</b>	<b>162,90</b>	Pradillo 42	22,39	Sanchinarro VI	5,87	Sanchinarro VII	0,86	Titán 13	32,02	Valle de la Fuenfría, 3	18,36	José Abascal 41	25,61	Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80	Avda. Cantabria, 51	16,75	Santiago Compostela, 100 bis	22,33	Orense 62	4,40	Arapiles, 14	36,32	Coslada III	0,01	Vallecas Comercial I	1,89
Meliá Atlántico	36,54																																										
Barceló Isla Canela	28,41																																										
Iberostar Isla Canela	25,95																																										
Meliá Ininside Gran Vía	24,85																																										
Playa Canela	17,63																																										
Isla Canela Golf	5,58																																										
Hotel Valdebebas (en construcción)	23,94																																										
<b>Hoteles</b>	<b>162,90</b>																																										
Pradillo 42	22,39																																										
Sanchinarro VI	5,87																																										
Sanchinarro VII	0,86																																										
Titán 13	32,02																																										
Valle de la Fuenfría, 3	18,36																																										
José Abascal 41	25,61																																										
Juan Ignacio Luca de Tena,17	30,80																																										
Avda. Cantabria, 51	16,75																																										
Santiago Compostela, 100 bis	22,33																																										
Orense 62	4,40																																										
Arapiles, 14	36,32																																										
Coslada III	0,01																																										
Vallecas Comercial I	1,89																																										

	Gran Vía 1 (2º derecha)	2,87
	Gran Vía 1 (1º derecha)	3,01
	Gran Vía 1 (2º izquierda)	1,94
	<b>Oficinas</b>	<b>225,43</b>
	Gran Vía 34	21,53
	Plaza España	15,10
	Conde Peñalver 16	20,12
	Gran Vía 55	13,46
	Cuatro Caminos	7,12
	Goya 59	15,81
	Centro Comercial Sexta Avenida	11,27
	Vallecas Comercial II	3,91
	Centro Comercial Marina Isla Canela	4,72
	Albalá 7	2,87
	Gran Vía 1 (1º izquierda)	2,73
	Dulcinea 4	1,53
	<b>Comercial</b>	<b>120,16</b>
	Hospital Valdebebas (en construcción)	21,72
	<b>Dotacional</b>	<b>21,72</b>
	<b>Total activos inmobiliarios:</b>	<b>530,21</b>
	Unibail Rodamco	0,33
	Inmobiliaria Colonial:	14,88
	<b>Total:</b>	<b>545,43</b>
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	- Bº del 2019 aplicado a reservas voluntarias: 304.475 euros - Bº del 2021 aplicado a reservas voluntarias: 4.494.171 euros - Bº del 2022 aplicado a reservas voluntarias: 175.412 euros

# **Informe de gestión**

## **30 de junio de 2023**

**SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.**
**Informe de gestión al 30 de junio de 2023**
**1. Explicación de las cifras al 30 de junio de 2023**

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2023 en comparación con el 30 de junio de 2022 (31 de diciembre de 2022 en el caso del balance).

Cuenta de resultados	Euros		
	30/06/2023	30/06/2022	+ / -
<b>Ingresos</b>	<b>15.402.755</b>	<b>12.406.606</b>	<b>24%</b>
Arrendamientos	15.232.408	12.341.943	
Prestaciones de servicios varios	170.347	64.663	
Gastos operativos	-1.960.071	-1.395.482	40%
<b>Net operating income (NOI)</b>	<b>13.442.683</b>	<b>11.011.124</b>	<b>22%</b>
Gastos generales	-370.871	-300.407	23%
<b>Ebitda</b>	<b>13.071.812</b>	<b>10.710.717</b>	<b>22%</b>
Resultado financiero	-3.198.322	-4.193.349	-24%
<b>Ebt</b>	<b>9.873.490</b>	<b>6.517.368</b>	<b>51%</b>
Amortizaciones	-3.261.178	-2.917.753	
Subvenciones	28.175	28.175	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	3.665	
Otros resultados	3.195	-30.811	
Rdo. Enajenación activos inmobiliarios	-1.584	156.789	
<b>Ebt</b>	<b>6.642.099</b>	<b>3.757.433</b>	<b>77%</b>
Impuesto sociedades	-	-	
<b>Resultado neto</b>	<b>6.642.099</b>	<b>3.757.433</b>	<b>77%</b>

**Indicadores sectoriales al 30 de junio de 2023**

	Euros					
	30/06/2023	Por acción	30/06/2022	Por acción	31/12/2022	Por acción
Beneficio neto recurrente	7.933.477	1,78	7.081.034	1,59	17.341.974	3,90
Valor neto de los activos	557.151.548	125,14	528.391.676	118,68	553.905.533	124,41
Costes	2.330.943		1.695.888		5.786.247	
Ingresos	15.402.755		12.406.606		30.707.329	
Ratio costes/ingresos	15,13%		13,67%		18,84%	
Ratio de desocupación	7,27%		4,27%		7,11%	
Rentabilidad neta	4,52%		4,45%		4,42%	

**Principales magnitudes al 30 de junio de 2023, 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022**

	Datos al		
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Rentas anualizadas (MM€)	30,55	26,94	29,27
FFO (MM€)	13,06	10,63	24,84
FFO (€/acción)	2,93	2,39	5,58
GAV (MM€)	703,81	623,15	680,36
NAV (MM€)	557,15	528,39	553,59
ROA	1,37%	0,91%	3,06%
ROE	2,17%	1,25%	4,57%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	222.009	165.789	221.938
% ocupación al cierre	90,80%	92,98%	91,66%
Cartera de arrendamientos (MM€)	272,21	223,28	221,19
WAULT	9,09	9,33	9,10
LTV	21,29%	16,55%	19,99%
Deuda neta (MM€)	150,68	104,91	138,32
Beneficio (€/acción)	1,49	0,84	3,20
Dividendo (€/acción)	-	-	2,84
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,32%

**Definiciones de APM:**

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios;
- **NAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.
- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

**Inversiones inmobiliarias (bruto):** Al 30 de junio de 2023, las inversiones inmobiliarias brutas de la Sociedad ascienden a 530.215.225 euros. Los principales movimientos de este epígrafe durante el ejercicio 2023 han sido los siguientes:

**Inversiones:** Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2023 en inmuebles ascienden a 17.967.342 euros. Las principales altas registradas en este epígrafe corresponden principalmente con las siguientes inversiones:

- Durante el ejercicio 2023, se han producido altas por importe de 17.800.901 euros, correspondientes principalmente a las obras de reforma del Hotel Isla Canela Golf en Isla Canela por importe de 300.271 euros, al Centro Comercial del Sexta Avenida de Madrid por importe de 323.750 euros y a las obras de construcción del Hotel Meliá Ininside Valdebebas por importe de 9.047.358 euros, y del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 7.505.139 euros, ambos en Madrid, principalmente. Todas estas obras están en ejecución al 30 de junio de 2023.
- Adicionalmente, la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 166.441 euros que han sido activados como coste de las inversiones inmobiliarias.

**Desinversiones:** Durante el ejercicio se han producido bajas de inmuebles por importe bruto de 500.058 euros. Las principales bajas del ejercicio 2023 corresponden a:

- Durante el ejercicio 2023 se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto la baja del coste bruto en libros por importe de 192.038 euros y que ha generado una pérdida neta en el período de 1.584 euros.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha recuperado un importe de 308.020 euros con relación a la plusvalía municipal que se pagó en el momento de la adquisición del local comercial situado en la calle Conde de Peñalver de Madrid.

**Traspasos:** Durante los primeros seis meses del año 2023 no se han producido traspasos de inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias.

El cargo por amortizaciones del ejercicio 2023 ha ascendido a 3.253.433 euros (2.917.366 euros en el ejercicio 2022) y se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortizaciones del inmovilizado" en la cuenta de resultados de la Sociedad.

**Dividendos:**

- **Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2022:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>14.254.857</b>
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2022, 2,84 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2022 por importe de 12.653.959 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2023 fue íntegramente pagado el 24 de mayo de 2023.

- **Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2021:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2021, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
<b>Beneficio al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>21.824.771</b>
Reserva legal	2.182.477
Reserva voluntaria	4.494.171
Dividendos	15.148.123

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2021, 3,40 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2021 por importe de 15.148.123 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2022 fue íntegramente pagado el 3 de mayo de 2022.

**Deuda financiera neta:** La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 150.676.309 euros (137.685.956 euros al 31 de diciembre de 2022). El detalle de esta es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
José Abascal, 41	8.892.000	9.690.000
Titán, 13	9.303.792	9.708.654
Conde de Peñalver, 16	6.041.108	6.303.992
Valle de la Fuenfría, 3	7.518.877	7.763.333
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.266.096	10.545.492
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.275.000	3.450.000
Arapiles 14	24.000.000	12.000.000
Hospital Valdebebas	6.192.000	-
Hotel Valdebebas	8.844.000	3.000.000
<b>Deuda con garantía hipotecaria</b>	<b>84.332.874</b>	<b>62.461.471</b>
Pólizas de crédito dispuestas	13.760.917	6.872.437
Préstamos a largo plazo	63.869.253	70.413.976
Costes de apertura periodificados	-304.497	-315.556
Intereses devengados pendientes de vencimiento	734.097	392.903
Derivado	-387.054	-314.055
<b>Deuda sin garantía real</b>	<b>77.672.716</b>	<b>77.049.705</b>
Tesorería	-1.329.281	-1.825.221
Intercro Pryconsa	-10.000.000	-
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>150.676.309</b>	<b>137.685.956</b>

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 84.332.874 euros (62.461.471 euros al 31 de diciembre de 2022) que se encuentra registrada en los epígrafes “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 30 de junio de 2023 están pendientes de vencimiento y amortización.

El LTV de la Sociedad al 30 de junio de 2023 es del 21,29% (19,91% al cierre de 2022).

**Ingresos:** Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 15.402.755 euros (12.406.606 euros al 30 de junio de 2022). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	30/06/2023	30/06/2022	“Growth”	“Like for Like Growth”
Hoteles	3.069.339	2.887.801	6,29%	6,29%
Oficinas	7.476.591	4.879.096	53,24%	-0,16%
Comercial	4.856.824	4.639.709	4,68%	4,68%
Dotacional	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>15.402.755</b>	<b>12.406.606</b>	<b>24,15%</b>	<b>3,15%</b>

Los ingresos por rentas han aumentado un 24% entre ejercicios (3% si eliminamos el efecto de las inversiones y desinversiones del ejercicio).

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de activos inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

	Euros	
	Valor nominal	
	30/06/2023	31/12/2022
Menos un año	30.552.488	29.272.582
Entre uno y cinco años	109.994.439	87.953.936
Más de cinco años	131.666.060	103.961.317
<b>Total</b>	<b>272.212.988</b>	<b>221.187.835</b>

En relación con la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted average unexpired lease term):

	WAULT	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles	9,28	8,64
Oficinas	6,65	6,52
Comercial	10,13	11,07
Dotacional	10,00	10,00
<b>Total Promedio</b>	<b>9,09</b>	<b>9,10</b>

**NOI:** El Net Operating Income es positivo y asciende a 13.442.683 euros (11.011.125 euros a 30 de junio del 2022), esto es, un aumento del 22%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Hoteles	2.942.945	2.765.810
Oficinas	6.260.694	4.177.406
Comercial	4.239.044	4.067.909
Dotacional	-	-
<b>NOI</b>	<b>13.442.683</b>	<b>11.011.125</b>

Al 30 de junio de 2023, **el Ebitda** es positivo y asciende a 13.071.812 euros (10.710.717 euros en junio del 2022), esto es, un aumento del 22% entre ejercicios.

**Resultado financiero:** El resultado financiero al 30 de junio de 2023 es negativo por importe de 3.198.322 euros (negativo en 4.193.349 euros en junio del 2022). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 157.800 euros (50.625 euros en junio de 2022) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 8.925 euros (2.142 euros en junio de 2022).
- Los gastos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 11.498 euros (0 euros en junio de 2022) a lo que hay que añadir los gastos financieros de terceros por importe de 2.088.007 euros (783.399 euros en junio de 2022).
- Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad ha registrado un efecto negativo en la cuenta de resultados por importe neto de 1.265.543 euros (negativo por 3.462.716 euros junio de 2022) como resultado de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio dispuestos para la venta existentes a dichas fechas. En concreto un paquete de 6.950 acciones de la sociedad cotizada denominada Unibail Rodamco y otro de 2.685.546 acciones de la sociedad Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

Al 30 de junio de 2023, **el Ebtida** es positivo y asciende a 9.873.490 euros (6.517.369 euros en junio del 2022), esto es, un 51% de aumento entre ejercicios.

**Amortizaciones:** El gasto por amortizaciones ha sido de 3.261.178 euros (2.917.753 euros al 30 de junio de 2022). El aumento del 12% se produce como consecuencia de las nuevas inversiones que han tenido lugar entre los dos períodos.

**Subvenciones:** El ingreso por subvenciones asciende a 28.175 euros (28.175 euros en junio de 2022).

**Resultado enajenación de activos inmobiliarios:** Al 30 de junio de 2023 se ha vendido 1 lofts con sus anejos correspondientes en Coslada III, por un coste bruto de 192.038 euros, que se ha vendido a terceros. Esta operación de venta ha generado una pérdida neta de 1.584 euros (beneficio neto de 156.789 euros el 30 de junio de 2022), que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2023.

Al 30 de junio de 2023, **el Ebt** es positivo y asciende a 6.642.099 euros (3.757.433 euros en junio del 2022), esto es, un 77% de aumento entre ejercicios.

**Resultado neto:** El resultado neto a 30 de junio de 2023 ha sido positivo por importe de 6.642.099 euros (3.757.433 euros en junio del 2022), lo que supone un beneficio neto por acción de 1,49 euros (0,84 euros en junio de 2022).

## 2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 6 de febrero de 2023 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Durante los seis primeros meses de 2023, los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas ni en las variables utilizadas en la mencionada valoración al cierre del ejercicio 2022 por el experto independiente ni en el contenido ni condiciones de los contratos de arrendamiento en vigor utilizados en dicha valoración más allá de los indicadores de inflación y subida de tipos de interés que tendrán un impacto negativo previsiblemente en las valoraciones de los activos al cierre del ejercicio.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas actualizando internamente las valoraciones del 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 251.062.317 euros (239.361.554 euros al 31 de diciembre de 2022), en el caso de la totalidad de la cartera de la Compañía, excepto para los activos situados en Valdebebas, que arrojan una plusvalía latente de 35.655.694 euros (por comparación entre el valor razonable bruto del proyecto acabado y la estimación total de costes hasta su puesta en funcionamiento).

De las valoraciones realizadas no se desprende ningún impacto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 30 de junio de 2023 ni al 30 de junio de 2022.

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, desglosado por segmento de actividad, es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	30/06/2023	31/12/2022
Hoteles (**)	204.784.981	204.000.000
Oficinas	285.744.971	285.681.522
Comercial	211.861.191	211.478.941
Dotacional (**)	73.300.000	73.300.000
<b>Total</b>	<b>775.691.143</b>	<b>774.460.463</b>

(\*) El valor de mercado neto al 30 de junio de 2023 asciende a 757.067.632 euros (755.866.500 euros al 31 de diciembre de 2022).

(\*\*) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 asciende a 703.811.401 euros siendo el valor neto de mercado de 686.913.646 euros (680.358.044 euros al 31 de diciembre de 2022 siendo el valor neto de 664.116.641 euros).

### 3. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión de las rentabilidades esperadas en las zonas prime, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

### 4. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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.

	30/06/2023	31/12/2022
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	44,74	44,48
Ratio de operaciones pagadas	50,62	49,84
Ratio de operaciones pendientes de pago	35,71	21,88
	<b>Euros</b>	
Total pagos realizados	12.487.524	15.562.518
Total pagos pendientes	8.127.965	3.689.510

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	30/06/2023	31/12/2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	50,62	26,09
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	853	1.520
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	60,20%	66,61%
	<b>Euros</b>	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	8.011.949	13.037.097
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	64,16%	83,77%

## 5. Beneficios por acción al 30 de junio de 2023

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	<b>Euros</b>	
	30/06/2023	30/06/2022
Beneficio Neto	6.642.099	3.757.435
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
<b>Beneficio por acción</b>	<b>1,49</b>	<b>0,84</b>

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período

atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

#### **6. Adquisición de acciones propias**

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

#### **7. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

#### **8. Principales riesgos la Sociedad**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

##### **b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

##### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 30 de junio de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

##### **d) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo, así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc.... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendiendo entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

#### **e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

#### **9. Perspectivas ejercicio 2023**

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad consideran que el año 2023 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

En el ejercicio 2022 se iniciaron las obras de construcción de un nuevo hotel y centro de convenciones sobre la parcela TER.02-178-A y un hospital sobre la parcela TER.02-178-A1, de uso terciario y dotacional, situadas en las calles José Antonio Fernández Ordóñez, 55 y Gustavo Pérez Puig nº 66, de Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11. RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas". Su uso característico es el de terciario, con aplicación de la Ordenanza TER\_2 y tienen una edificabilidad conjunta sobre rasante de 38.545 m<sup>2</sup>e. En el ejercicio 2023, las obras se desarrollan con normalidad con un grado de avance de estas del 31% en el caso el hotel y del 21% en el caso del hospital, ambas en línea con la previsión de avance del calendario de obras.

En junio de 2023 se han iniciado las obras de remodelación y reposicionamiento del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid.

La Sociedad inició en abril de 2022 un plan de captación de financiación externa para asegurar la financiación de los nuevos proyectos iniciados durante ese ejercicio y la previsión de inicio de 2023 que iban a requerir de financiación específica y que engloba (i) la construcción de los nuevos inmuebles descritos anteriormente (ii) la reforma integral del edificio destinado a uso dotacional situado en la calle Arapiles 14 de Madrid (iii) la adquisición de un edificio de oficinas situados en la Avda. de Cantabria 51 de Madrid, (iv) la adquisición de un edificio de oficinas situado en la calle de Santiago de Compostela 100 bis de Madrid y (v) la remodelación y reposicionamiento del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid.

Hasta el momento, la sociedad ha contratado operaciones de financiación con garantía hipotecaria por importe de 93.000.000 euros y no hipotecaria por importe de 38.000.000 euros. De la financiación hipotecaria se han dispuesto actualmente de 39.036.000 euros y el resto en función de los avances de las obras que se financian. La financiación no hipotecaria ha sido dispuesta totalmente en el momento de la firma de los contratos.

El motivo del deterioro de valor en Bolsa de las inversiones financieras en las acciones de Unibail y Colonial ha sido el descuento del valor de mercado de los inmuebles de ambas compañías, especialmente los de esta última. Es posible que, durante un tiempo, mientras se mantenga la situación financiera condicionada por las altas tasas de inflación y las incertidumbres derivadas de la guerra en Ucrania, la cotización de estos valores se vea resentida, incluso aunque sean capaces de materializar ventas de inmuebles que recojan valores muy superiores a los que resultan de aplicar el descuento medio que el mercado bursátil les asigna. En base a la calidad de los activos en cartera de ambas sociedades, los Administradores de la Sociedad confían en que, a medio plazo, ambas, especialmente Colonial, retornen a valoraciones razonables y permitirán recuperar el deterioro ahora sufrido y registrado. Mientras tanto, la Sociedad sigue ingresando los dividendos que aquellas reparten anualmente.

#### **10. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores**

Al 30 de junio de 2023, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### **11. Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios de la Sociedad a dicha fecha no se han producido hechos posteriores de relevancia.

### **Declaración de Responsabilidad de Administradores**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del RD 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confirmamos que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2023 de SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A., elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor tomados en su conjunto, y que el Informe de Gestión al 30 de junio de 2023 incluye asimismo un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 27 de julio de 2023

**D. Marco Colomer Barrigón**  
(Presidente y Consejero Delegado)

**D. Juan Carlos Ureta Domingo**  
(Consejero)

**D. José Luis Colomer Barrigón**  
(Vicepresidente)

**Dña. Irene Hernández Álvarez**  
(Consejera)

**Dña. Mónica de Quesada Herrero**  
(Consejera)

**D. José Juan Cano Resina**  
(Secretario no Consejero)

### **Diligencia de Formulación de Estados Financieros Intermedios**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 27 de julio de 2023. Dichos estados financieros intermedios y el informe de gestión están extendidos en 65 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 65 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a los presentes estados financieros intermedios no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre del 2001.

Madrid, 27 de julio de 2023

**D. Marco Colomer Barrigón**  
(Presidente y Consejero Delegado)

**D. Juan Carlos Ureta Domingo**  
(Consejero)

**D. José Luis Colomer Barrigón**  
(Vicepresidente)

**Dña. Irene Hernández Álvarez**  
(Consejera)

**Dña. Mónica de Quesada Herrero**  
(Consejera)

**D. José Juan Cano Resina**  
(Secretario no Consejero)