

# **Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de 2024  
elaborados conforme a las Normas  
Internacionales de Información  
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión  
Europea junto con el Informe de  
Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Torimbia Socimi, S.A., por encargo de los administradores:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Torimbia Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados, y el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Torimbia Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Marta Graña Santomé

25 de octubre de 2024



XGDMN94307



**Torimbia Socimi, S.A. y  
Sociedades Dependientes**

Estados financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2024 elaborados conforme a las  
Normas Internacionales de  
Información Financiera (NIIF)  
adoptadas por la Unión Europea junto  
con el Informe de Revisión Limitada

P

# TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024 (Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024 (No auditado)	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024 (No auditado)	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 4	126.433	127.559	<b>FONDOS PROPIOS</b>	Nota 10	42.074	46.194
Terrenos y construcciones		1.243	1.248	Capital social	Nota 10.1	40.169	44.740
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.223	1.225	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 10.2	15.357	15.357
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	20	23	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y puesta en equivalencia	Nota 10.3	29.889	29.024
Deudas comerciales no corrientes	Nota 6	120.381	122.236	Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	Nota 10.4	512	532
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	Nota 7.3	807	969	Resultado consolidado del ejercicio		(6.964)	(6.947)
Inversiones financieras no corrientes	Nota 7.1	823	503	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>		1.375	6.774
Instrumentos de patrimonio		2.968	2.392	Ajustes por cambios de valor	Notas 7.1 y 10.5	1.905	1.454
Derivados		442	410			1.905	1.454
Otros activos financieros		1.021	568				
Activos por impuesto diferido		1.505	1.414				
		211	211				
		5.043	8.122	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		87.268	87.689
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	Nota 11.1	85.700	86.121
<b>Existencias</b>	Nota 8	395	395	Deudas con entidades de crédito		83.981	84.431
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		1.212	546	Otros pasivos financieros		1.719	1.690
Clientes por ventas y prestación de servicios		741	168	<b>Pasivo por impuestos diferido</b>		1.568	1.568
Clientes empresas del Grupo y Asociadas		66	-			2.134	1.798
Deudas comerciales corrientes	Nota 6	385	374	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	Nota 11.1	853	763
Administraciones Públicas deudoras	Nota 12.2	20	4	<b>Pasivos financieros corrientes</b>		853	763
Inversiones financieras corrientes	Nota 7.2	961	963	Deudas con entidades de crédito		991	1.031
Derivados		955	957	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		315	438
Otros activos financieros		6	6	Acreeedores comerciales		4	-
<b>Otros activos corrientes</b>		22	2	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas		642	593
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 9	2.453	6.216	Administraciones Públicas acreedoras		30	-
		131.476	135.681	Personal		290	4
				Otros pasivos corrientes			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>131.476</b>	<b>135.681</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>131.476</b>	<b>135.681</b>

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

# TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 14.1	6.424	6.127
Ingresos y servicios inmobiliarios		6.424	6.127
<b>Otros ingresos de explotación</b>		340	165
<b>Gastos de personal</b>	Nota 14.2	(573)	(586)
<b>Otros gastos de explotación:</b>		(1.364)	(1.301)
Otros gastos de gestión corriente		(1.236)	(1.301)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(128)	-
<b>Dotación a la amortización</b>	Notas 4 y 5	(1.867)	(1.834)
<b>Otros resultados</b>		65	60
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.025</b>	<b>2.631</b>
<b>Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia</b>	Nota 7.3	320	87
<b>Ingresos financieros</b>		84	-
<b>Gastos financieros</b>	Nota 11.1	(1.861)	(1.584)
<b>Diferencias de cambio, neto</b>		9	(7)
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:</b>		24	(27)
Deterioro y pérdidas	Nota 7.1	24	(27)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.424)</b>	<b>(1.531)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.601</b>	<b>1.100</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	Nota 12	(226)	(207)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>		<b>1.375</b>	<b>893</b>
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	Nota 7.1	1.120	246
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.120	246
<b>Resultado integral total:</b>		<b>2.495</b>	<b>1.139</b>
Resultado del ejercicio atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		1.375	893
Resultado integral atribuible a-			
Socios de la Sociedad Dominante		2.495	1.139

Las Notas 1 a 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.



## TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)	Período de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.375</b>	<b>893</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	1.120	246
Efecto impositivo	-	-
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>1.120</b>	<b>246</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Operaciones de cobertura de flujos de efectivo	(669)	(283)
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(669)</b>	<b>(283)</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>1.826</b>	<b>856</b>
a) Atribuido a la Sociedad dominante	2.495	1.139

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

# TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de Euros)

	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto		
	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global					Método de la Participación	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2024</b>	15.357	3.071	25.953	67	465	6.774	1.454	46.194		
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023	-	-	-	-	-	1.375	451	1.826		
Aplicación del resultado	-	-	6.794	(34)	14	(6.774)	-	-		
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(5.928)	-	-	-	-	(5.928)		
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	(1)	-	-	(17)	-	(18)		
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024 (No auditado)</b>	15.357	3.071	26.818	33	479	1.375	1.905	42.074		

  

	Reservas de la Sociedad Dominante		Reservas en Sociedades consolidadas		Acciones y Participaciones de la Sociedad Dominante	Resultado Atribuible a la Sociedad Dominante	Ajustes por Cambio de Valor	Total Patrimonio Neto		
	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Integración Global					Método de la Participación	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2023</b>	15.357	3.071	24.732	1.839	424	12.666	3.401	54.558		
Resultado del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023	-	-	-	-	-	893	(36)	857		
Aplicación del resultado	-	-	13.878	(1.253)	41	(12.666)	-	-		
Reparto de dividendos (Nota 10.2)	-	-	(13.171)	-	-	-	-	(13.171)		
Movimientos autocartera (Nota 10.4)	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)		
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (No auditado)</b>	15.357	3.071	25.435	586	465	893	3.365	42.240		

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.



# TORIMBIA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Miles de euros)

	Notas	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2024 (No auditado)	Periodo de 6 meses finalizado el 30/06/2023 (No auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>2.745</b>	<b>2.594</b>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>		<b>1.601</b>	<b>1.100</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>3.419</b>	<b>3.365</b>
Amortizaciones del inmovilizado	Notas 4 y 5	1.867	1.834
Variación de provisiones por operaciones comerciales		128	-
Ganancias/Pérdidas por venta o deterioro de instrumentos financieros		(24)	27
Ganancias/Pérdidas de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 7.3	(320)	(87)
Ingresos financieros		(84)	-
Gastos financieros	Nota 11	1.861	1.584
Diferencias de cambio		(9)	7
<b>Variación neta en los activos/pasivos-</b>		<b>(365)</b>	<b>(158)</b>
(Aumento)/Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(337)	(366)
(Aumento)/Disminución de otros activos corrientes		(16)	(51)
(Aumento)/Disminución de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(41)	218
(Aumento)/Disminución de otros pasivos corrientes y no corrientes		29	41
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(1.910)</b>	<b>(1.713)</b>
Pagos de intereses	Nota 11	(1.768)	(1.506)
Cobros de intereses		84	-
Impuestos sobre las ganancias cobrados / (pagados)		(226)	(207)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		<b>(131)</b>	<b>(289)</b>
<b>Inversiones-</b>		<b>(8)</b>	<b>(289)</b>
Inmovilizado material		(3)	(4)
Inversiones inmobiliarias		(5)	(285)
<b>Desinversiones-</b>		<b>(123)</b>	<b>-</b>
Inversiones financieras		(123)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		<b>(6.378)</b>	<b>(13.586)</b>
<b>Pagos/cobros por instrumentos de patrimonio -</b>		<b>(5.942)</b>	<b>(13.150)</b>
Pago de dividendos		(5.928)	(13.171)
Acciones propias		(14)	21
<b>Variaciones en-</b>		<b>(436)</b>	<b>(436)</b>
Deudas con entidades de crédito	Nota 11	(436)	(436)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>1</b>	<b>(3)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(3.763)</b>	<b>(11.284)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.216	13.601
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.453	2.317

Las Notas 1 a la 19 y los Anexos I y II forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

## Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios  
Resumidos consolidados correspondientes al periodo de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2024

### **1. Información general sobre el Grupo y su Sociedad Dominante**

#### **1.1. Actividad del Grupo Consolidado**

El Grupo consolidado Torimbia, en adelante el "Grupo", está constituido por Torimbia Socimi, S.A., en adelante "la Sociedad Dominante", y sus Sociedades Dependientes (véase Anexo I), siendo su principal actividad el arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad Dominante, se constituyó bajo la denominación social de "Tecu, S.A." en España, de conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas el 16 de julio de 1966. Con fecha 29 de abril de 1975 se procedió a modificar su denominación social por la de Inmolevante, S.A. Con fecha 25 de noviembre de 2016, en el marco de la operación de fusión por absorción entre Inmolevante, S.A. y Torimbia, S.L. se procedió nuevamente a modificar su denominación social. Con fecha 18 de junio de 2019, con motivo de su salida al BME Growth (antes Mercado Alternativo Bursátil o "MAB"), la Sociedad Dominante cambió su denominación social siendo la actual TORIMBIA SOCIMI, S.A. (véase Nota 10).

Su domicilio social se encuentra en Paseo Pintor Rosales número 18, 28008, Madrid.

El 24 de junio de 2016, la Sociedad Dominante, mediante decisión del entonces Accionista Único, decidió optar por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de diciembre de 2015.

Con fecha de 26 de febrero de 2018, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, se acordó por unanimidad, y al amparo del artículo 13.d) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, renunciar a la aplicación del régimen especial SOCIMI, lo cual tuvo efectos fiscales desde el ejercicio en el que se ejercitó (ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2016).

El 5 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas decidió optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial para Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018 (véase Anexo II).

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.
3. 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 que cumpla los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
4. 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades adicionales, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas anteriormente, podrán ser desarrolladas asimismo por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo directo y mediante su participación en otras sociedades mercantiles de análogo objeto social, quedando excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exige requisitos especiales.

En la actualidad, la actividad de la Sociedad Dominante consiste, principalmente, en el arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante, mediante acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas aprobó por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Aprobación de la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Conversión de las acciones de la Sociedad Dominante en anotaciones en cuenta.
- Cambio de denominación de la Sociedad Dominante de Torimbía, S.A. a Torimbía Socimi, S.A.
- Modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a la nueva denominación y a las exigencias requeridas por el BME Growth.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI.

Las cuentas anuales individuales de Torimbía Socimi, S.A. (Sociedad Dominante), y las cuentas anuales consolidadas de Torimbía S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 14 de marzo de 2024, y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2024.

Como se ha mencionado anteriormente, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el estado de situación financiera 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 la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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 efectivo o derechos de crédito procedentes 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 la mencionada 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 la cuenta de resultados resumida consolidada 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 la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad Dominante 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 Dominante antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo 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 Dominante, desde la fecha que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad Dominante al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. El capital mínimo se establece en 5 millones de euros.
  5. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  6. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  7. La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
    - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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 conjuntamente 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 conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. En este sentido, el 23 de diciembre de 2021 se publicó la Orden HFP /1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se determina que dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En septiembre de 2020 finalizó el periodo transitorio (i.e. debido al transcurso de dos años desde que se optó por el régimen de SOCIMI) debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. Al 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante cumple con todos los requisitos de la legislación vigente.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación**

### **2.1 Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 24 de octubre de 2024 para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. Por lo tanto, los estados financieros resumidos consolidado a 30 de junio de 2024 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2024.

## **2.2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y, han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2024 han sido sometidos a revisión de los auditores.

### 2.2.1. Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera

#### a) Nuevas normas efectivas a partir del 1 de enero de 2024

Durante el primer semestre de 2024 han entrado en vigor las siguientes normas contables, modificaciones e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación a la NIC 1 Clasificación de Pasivos como Corrientes y No Corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivo, y en particular, aquellos condicionados al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior	Esta modificación aclara a la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surge en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a las NIC 7 y NIIF 17 Acuerdos de Financiación con Proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

### b) Normas no vigentes en el ejercicio 2024

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 <sup>(1)</sup>
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 <sup>(1)</sup>
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025 <sup>(1)</sup>
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026 <sup>(1)</sup>

(1) Pendientes de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las citadas normas podría tener en los estados financieros intermedios resumidos consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### 2.3 Moneda funcional

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional del Grupo.

### 2.4 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al 30 de junio de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado y la correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se presenta a efectos comparativos para el estado de situación financiera resumido consolidado.

## **2.5 Responsabilidad de la información, estimaciones realizadas y fuentes de incertidumbre**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas (ratificadas posteriormente por sus administradores) para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones y evaluación de contingencias.
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en el correspondiente a la cuenta de resultados resumida consolidada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023, ni cambios de criterios contables ni se han producido correcciones de errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

## **2.6 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Las actividades realizadas por las sociedades del Grupo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo, por lo que este aspecto no afecta a la comparabilidad de la información, no requiriéndose por tanto desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

## **2.7 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

En el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **2.8 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa

en relación con los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

### **3. Cambios en el perímetro de consolidación**

Durante el primer semestre de 2024 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Las Sociedades que componen el Grupo al 30 de junio de 2024 se detallan en el Anexo I.

### **4. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 01/01/2023	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones / Bajas	Saldo a 30/06/2024
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	1.623	21	1.644	-	1.644
Instalaciones técnicas y maquinaria	280	-	280	-	280
Otro inmovilizado material	244	3	247	2	249
	2.147	24	2.171	2	2.173
<b>Amortización acumulada:</b>					
Terrenos y construcciones	(419)	-	(419)	(2)	(421)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(273)	(4)	(277)	(2)	(279)
Otro inmovilizado material	(222)	(5)	(227)	(3)	(230)
	(914)	(9)	(923)	(7)	(930)
<b>Valor neto</b>	<b>1.233</b>		<b>1.248</b>		<b>1.243</b>

Al 30 de junio de 2024, el Grupo registra dentro del epígrafe "Inmovilizado material", principalmente, los terrenos y construcciones donde se encuentra la sede social de la Sociedad Dominante ubicada en el Paseo del Pintor Rosales, 18, bajo, Madrid, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2024 asciende a 1.201 miles de euros, la cual garantiza préstamos hipotecarios del Grupo (véanse Notas 11.1 y 13). El valor neto contable de los terrenos asciende a 1.201 miles de euros al 30 de junio de 2024, estando la construcción y el resto del inmovilizado asociado al activo totalmente amortizados.

La política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus activos materiales una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de los mismos a partir de tasaciones de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de las oficinas de la Sociedad Dominante fue realizada a partir de las tasaciones realizadas por un tercero independiente, Gloval Valuation, S.A.U., que se basaron en el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja, siendo el valor razonable ofrecido por las mismas superior al valor contable de dicho activo al 31 de diciembre de 2023.

Los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos al cierre de 30 de junio de 2024, existiendo holguras suficientes entre el valor en libros y las últimas tasaciones realizadas por los expertos independientes.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le pueden

presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

No se han producido movimientos relevantes durante el primer semestre de 2024.

A 30 de junio de 2024 el Grupo estaba utilizando elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados según el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Construcciones	419	419
Otras instalaciones	240	240
Mobiliario	84	91
Equipos de proceso de información	122	124
<b>Total</b>	<b>865</b>	<b>874</b>

## **5. Inversiones inmobiliarias**

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo 01/01/2023	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Saldo 30/06/2024
<b>Coste:</b>						
Terrenos	84.017	-	-	84.017	-	84.017
Construcciones	149.722	640	-	150.362	5	150.367
	233.739	640	-	234.379	5	234.384
<b>Amortización acumulada:</b>						
Construcciones	(52.203)	(3.661)	-	(55.864)	(1.860)	(57.724)
	(52.203)	(3.661)	-	(55.864)	(1.860)	(57.724)
<b>Deterioro</b>	(62.024)	-	5.745	(56.279)	-	(56.279)
<b>Valor neto</b>	<b>119.512</b>			<b>122.236</b>		<b>120.381</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024 son las siguientes:

- Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.
- Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.
- Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.
- Edificio Calle Goya 24, Madrid.
- Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.
- Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo ha registrado altas por importe de 5 miles de euros, relativas a equipos de seguridad instalados en el edificio de la Calle Goya 24.

Al 30 de junio de 2024 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véanse Notas 11.1 y 13).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden, en su totalidad, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	<b>Metros cuadrados / nº plazas</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2024</b>
Hotelero	21.989	21.989
Oficinas	9.234	9.234
Comercial	2.651	2.651
<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>33.874</b>	<b>33.874</b>
Nº plazas de parking	105	105
<b>Total plazas</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

Al igual que en el caso de los activos materiales, la política del Grupo consiste en evaluar el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias, que se valoran por el método del coste, una vez al año, coincidiendo con el cierre del ejercicio, para lo cual se determina el valor razonable de las mismas a partir de tasaciones de expertos independientes, sobre las que se concluye sobre la necesidad o no de registrar los deterioros adicionales a los registrados en ejercicios anteriores o reversiones de dichos deterioros.

El Grupo procedió a valorar al cierre del ejercicio 2023 la totalidad de sus inmuebles, a través de tasaciones externas realizadas por terceros independientes (Sociedad de Tasación, S.A. y Gloval Valuation, S.A.U.) conforme a los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, en las que se utilizó el método comparativo de mercado y el descuento de flujos de caja para todos los inmuebles.

El valor razonable de los inmuebles fruto de estas tasaciones ascendió a 171.406 miles de euros al 31 de diciembre de 2023. En este sentido, el Grupo registró, al cierre del ejercicio 2023, una reversión del deterioro neto de sus inversiones inmobiliarias por importe de 5.745 miles de euros.

A 30 de junio de 2024, los administradores de la Sociedad Dominante junto con la Dirección del Grupo han realizado diversos ejercicios de sensibilidad en relación a potenciales variaciones de valor sobre las últimas tasaciones realizadas, tomando en consideración datos de mercado y evoluciones previstas para los próximos meses. Dicho análisis ha tomado en consideración la tendencia alcista en los valores de mercados de los principales activos del Grupo, pertenecientes al sector hotelero, derivada de la elevada ocupación de los inmuebles, el incremento de las rentas fruto de la recuperación del sector y de las revisiones al alza de las rentas por incremento de IPC, así como de comparables observados en las transacciones que se han realizado en los últimos meses para bienes de similares características a los que mantiene el Grupo.

Asimismo, se mantienen las incertidumbres ligadas a la crisis económica internacional, subida de precios y tipos de interés que conllevan a que las tasas de descuento aceptados por los potenciales inversores (yields) se mantengan altas y por tanto mitigarían los aspectos positivos comentados anteriores.

Tras los análisis de todas estas variables los Administradores han concluido que no existen indicios de deterioro del valor de los activos y que tampoco se dan las circunstancias para proceder a la reversión de los deterioros dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2024, de acuerdo con la política establecida por el Grupo, se reevaluarán dichas conclusiones en función de las tasaciones actualizadas por expertos independientes, para concluir sobre la adecuación de los posibles deterioros o reversiones de deterioro a registrar.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 6.424 miles de euros, siendo 6.127 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (véase

Nota 14.1), encontrándose la práctica totalidad de los inmuebles arrendados. Asimismo, los gastos de explotación directos derivados de reparaciones de dichas inversiones inmobiliarias ascendieron durante dicho periodo a 66 miles de euros (33 miles de euros en el ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023).

Con fecha 22 de diciembre de 2017 el Grupo procedió a constituir a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y Caixabank, S.A., dentro del marco del contrato de financiación firmado con las mismas (véase Nota 11.1), una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito procedentes de la totalidad de los contratos de alquiler de los activos registrados en este epígrafe y una promesa de prenda sobre los derechos de crédito derivados de nuevos contratos. Adicionalmente, en agosto de 2022, la Sociedad Dominante firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha.

Al 30 de junio de 2024 todos los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias garantizan préstamos hipotecarios (véase Nota 13).

Al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante no tenía obligación contractual alguna para la adquisición, construcción o mejora de sus inversiones inmobiliarias, ni mantenía inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional. No obstante, derivado del contrato de financiación descrito con anterioridad, la Sociedad Dominante debe mantener en óptimo estado los inmuebles de su propiedad.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía inversiones inmobiliarias que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 21 miles de euros, en ambos ejercicios.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, así como las posibles reclamaciones que se le pueden presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Adicionalmente, con fecha 2 de agosto de 2022, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de seguro de daños materiales.

## **6. Arrendamientos**

### En posición de arrendador

El Grupo tiene arrendadas las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 a través de contratos de arrendamiento operativo cuyo vencimiento medio se encuentra entre los ejercicios 2024 y 2034.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables, son los siguientes:

Arrendamientos Operativos Cobros mínimos futuros	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	30/06/2023	30/06/2024
Menos de un año	11.186	11.381
Entre uno y cinco años	32.524	24.550
Más de cinco años	9.959	8.821
	<b>53.669</b>	<b>44.752</b>

Durante los ejercicios 2020 y 2021, y como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, la Sociedad Dominante llegó a diversos acuerdos con algunos de sus arrendatarios más afectados por la situación de

crisis sobrevenida. Dichos acuerdos implicaron tanto el diferimiento de determinadas rentas a lo largo de la vida de los contratos de arrendamiento como la concesión de determinadas bonificaciones.

Las bonificaciones fueron registradas por la Sociedad Dominante como un menor importe neto de la cifra de negocios desde el ejercicio 2020 y se linealizaron aquellas rentas que serían recuperadas en los meses siguientes, de acuerdo con los nuevos calendarios pactados con los arrendatarios. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad Dominante ha registrado un importe negativo de 51 miles de euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados resumida consolidada. Como contrapartida, los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" del estado de información financiera resumido, por importe de 147 y 111 miles de euros (207 y 103 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, respectivamente), reflejan al 30 de junio de 2024 los efectos de estas linealizaciones pendientes de imputar a la cuenta de resultados resumida consolidada, respectivamente.

Asimismo, la Sociedad Dominante ha firmado contratos con carencias de rentas que han sido linealizados conforme a las condiciones contractuales firmadas con dichos arrendatarios, que han supuesto incrementos dentro de los epígrafes de "Deudores comerciales no corrientes" y "Deudores comerciales corrientes" del estado de información financiera resumido al 30 de junio de 2024 por importe de 660 y 274 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha repercutido un total de 340 miles de euros (152 miles de euros en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023) de gastos a sus arrendatarios, que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados resumida consolidada.

#### En posición arrendatario

El Grupo, en su posición de arrendatario, únicamente mantiene arrendamientos a corto plazo y de bajo valor. Por ello, tras el análisis realizado en la aplicación de la NIIF 16, reconoce las rentas asociadas a esos contratos como un gasto lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 los gastos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo en posición de arrendatario han ascendido a 15 y 14 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo tiene comprometidos con los arrendadores alquileres correspondientes a los garajes de sus oficinas en Paseo Pintor Rosales, Madrid, por un importe de 10 miles de euros para el año 2025, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente. Los contratos de estos alquileres tienen un vencimiento mensual.

## **7. Inversiones financieras no corrientes y corrientes**

### ***7.1 Inversiones financieras no corrientes***

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras no corrientes" es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Inversiones financieras no corrientes							
	Instrumentos de patrimonio		Derivados		Otros activos financieros		Total	
	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024
Activos valorados a valor razonable	410	442	568	1.021	-	-	978	1.463
Activos valorados a coste amortizado	-	-	-	-	1.414	1.505	1.414	1.505
<b>Total</b>	<b>410</b>	<b>442</b>	<b>568</b>	<b>1.021</b>	<b>1.414</b>	<b>1.505</b>	<b>2.392</b>	<b>2.968</b>

#### Instrumentos de patrimonio -

Dentro de la partida "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto" el Grupo tiene registradas inversiones denominadas en dólares estadounidenses y en euros que son gestionadas por Bank J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA (oficina situada en 17-21, Boulevard Joseph IIL-1840 Luxembourg) y Citibank. De acuerdo a la naturaleza del instrumento financiero, las variaciones de valor razonable según el valor de mercado de las mismas la fecha de finalización del ejercicio se reconocen en el patrimonio neto consolidado.

El detalle del valor razonable de estas inversiones al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio del año 2024 y del ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre del año 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2023	30/06/2024
<b>Productos contratados por Torimbía Socimi, S.A.:</b>		
MS Real Estate Special Situation Fund III - Series 1.2R	6	6
MS CDH China Fund III Feder	30	33
<b>Productos contratados por Corporación Mercantil, S.A.U.:</b>		
Europe Enterprise I Ltd	204	221
CPI Capital Partners Europe LP CI C	46	45
Apax Europe VII B LP	124	137
<b>Total</b>	<b>410</b>	<b>442</b>

El valor razonable de estos activos se ha englobado dentro del nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

#### Derivados -

La tabla adjunta refleja la clasificación de los derivados a 30 de junio de 2024:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	30/06/2024
<b>No corriente</b>		
De tipo de interés	568	1.021
<b>Total No corriente</b>	<b>568</b>	<b>1.021</b>
<b>Corriente</b>		
De tipo de interés (Nota 7.2)	957	955
<b>Total corriente</b>	<b>957</b>	<b>955</b>

El Grupo registra dentro de esta partida, dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias CaixaBank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1). Dichos derivados se encuentran garantizados por una hipoteca flotante de segundo rango a favor de las citadas entidades bancarias, firmada por la Sociedad Dominante en dicha fecha, dentro del citado marco de la refinanciación, por un importe de 9.693 miles de euros de principal (véase Nota 11.1).

Los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad Dominante tienen las siguientes características y sus valores razonables son los siguientes:

Entidad Prestamista	Vencimiento	Interés contratado	Valor Razonable	Miles de euros		
				Nocional vivo al inicio de cada ejercicio		
				2024	2025	2026 y siguientes
Caixabank, S.A.	22/03/2027	1,5874%	1.148	32.332	32.004	31.676
Banca March, S.A.	22/03/2027	1,5874%	828	23.514	23.276	23.037
			<b>1.976</b>	<b>55.846</b>	<b>55.280</b>	<b>54.713</b>

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas de estos instrumentos derivados, al objeto de neutralizar las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. La Sociedad Dominante ha registrado en el patrimonio neto el importe del valor razonable de los derivados por cumplir con los requisitos de eficacia, sin considerar efecto fiscal alguno debido al acogimiento al régimen SOCIMI.

A 30 de junio de 2024, el efecto para los derivados de tipo de interés en el activo y en la cuenta de resultados resumida consolidada de 100 puntos básicos en los tipos de interés de mercado estimado sería el siguiente:

30 de junio de 2024

	Miles de euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento de la curva de tipos de interés en + 100pb	3.310	3.310	-
Disminución de la curva de interés en - 100pb	730	730	-

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos
Aumento de la curva de tipos de interés en + 100pb	3.060	3.060	-
Disminución de la curva de tipos de interés en - 100pb	112	112	-

Otros activos financieros -

Dentro de este epígrafe el Grupo tiene registrados depósitos correspondientes al 90% de las fianzas recibidas de los arrendatarios (véase Nota 6), valorados a valor nominal al no diferir sustancialmente de su coste amortizado, los cuáles han sido entregados en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad Autónoma en la que la Sociedad Dominante desarrolla su actividad.

## 7.2 Inversiones financieras corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras corrientes" es el siguiente:

Categorías	Clases	Inversiones financieras corrientes (miles de euros)					
		Derivados		Otros activos financieros		Total	
		31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024
Activos valorados a valor razonable		957	955	-	-	957	955
Otros		-	-	6	6	6	6
<b>Total</b>		<b>957</b>	<b>955</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>963</b>	<b>961</b>

## 7.3 Inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación

El movimiento habido en este epígrafe ha sido el siguiente:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2023	Resultado a 30/06/2024	Saldo a 30/06/2024
Thinkproject Iberia, S.L.	503	320	823
<b>Total</b>	<b>503</b>	<b>320</b>	<b>823</b>

30 de junio de 2023

	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2022	Participación en resultados sociedades puestas en equivalencia 1º semestre 2023	Saldo a 30/06/2023
Thinkproject Iberia, S.L.	450	181	631
ProjectCenter, LLC (*)	40	(94)	(54)
<b>Total</b>	<b>490</b>	<b>87</b>	<b>577</b>

(\*) Sociedad disuelta a 31 de julio de 2023.

Al 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene una participación del 49% en el capital de la sociedad Thinkproject Iberia, S.L. Las principales magnitudes al 30 de junio de 2024 de esta sociedad se indican en el Anexo I.

A cierre del periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2024 no se han identificado indicios de deterioro sobre el valor recuperable de las inversiones mantenidas.

## **8. Existencias**

La composición de este epígrafe de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Terrenos	319	319
Plazas de garaje y otros	76	76
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>395</b>

## **9. Tesorería**

El importe registrado en este epígrafe al 30 de junio de 2024 corresponde principalmente al saldo de las cuentas corrientes que el Grupo mantiene en distintas entidades financieras. Las cuentas bancarias se encuentran remuneradas a tipos de mercado.

Al 30 de junio de 2024 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo (véase Nota 11.1).

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Bancos	6.216	2.453
<b>Total</b>	<b>6.216</b>	<b>2.453</b>

## **10. Patrimonio neto y fondos propios consolidados**

### **10.1 Capital social**

Al 30 de junio de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 15.357 miles de euros, representado por 5.119.074 acciones nominativas de 3 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones estaban pignoradas a favor de las entidades financieras Banca March, S.A. y CaixaBank, S.A. en virtud de una póliza de prendas de primer rango firmada entre los accionistas de la Sociedad Dominante y las citadas entidades financieras el día 22 de diciembre de 2017. No obstante, con fechas 10 de julio de 2019 y 22 de julio de 2021, se despignoraron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante.

El 24 de julio de 2019, con efectos desde el 26 del citado mes, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante al BME Growth en el segmento de SOCIMI, habiendo sido designados Renta 4 Corporate, S.A. y a Renta 4 Banco, S.A. como Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente.

Al 30 de junio de 2024 los accionistas con una participación superior al 10% en la Sociedad Dominante son los siguientes:

<b>Accionista</b>	<b>% Participación</b>
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	27,07
Javier Fernández-Ordás Abarca	26,41
Luis Julián Fernández-Ordás Abarca	22,13
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	18,20

## **10.2 Reservas de la Sociedad Dominante**

### *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 el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2024 esta reserva se encuentra totalmente constituida.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### *Política de reparto de dividendos*

Existen restricciones a la distribución de dividendos en relación al contrato de financiación firmado por la Sociedad Dominante con fecha 2 de agosto de 2022, relacionadas con el valor de los inmuebles en relación con la deuda dispuesta en cada cierre de ejercicio, junto con otras condiciones relacionadas con el cumplimiento de ratios financieros (véase Nota 11.1).

La Sociedad Dominante se encuentra sujeta al régimen SOCIMI descrito en la Nota 1. Este régimen se encuentra regulado 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. Debido a ello, la Sociedad Dominante tiene la obligación de 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:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de 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 conjuntamente 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 conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad Dominante no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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.

Con fecha 9 de mayo de 2024, se aprobó en la Junta General de Accionistas el reparto de un dividendo por importe de 5.928 miles de euros por parte de la Sociedad Dominante, habiendo repartido un importe de 13.171 miles de euros en el ejercicio 2023.

### 10.3 Reservas en sociedades consolidadas

La composición del epígrafe "Reservas en sociedades consolidadas" al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	67	33
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	465	479
<b>Total reservas de consolidación</b>	<b>532</b>	<b>512</b>

El movimiento habido en el período se ha debido principalmente al resultado y a la distribución de los resultados de las sociedades dependientes del ejercicio 2023.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las reservas indisponibles en sociedades consolidadas ascienden a 464 miles de euros.

### 10.4 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo posee al 30 de junio de 2024 acciones propias por un importe de 6.964 miles de euros, como consecuencia de la autocartera que poseen la Sociedad Dominante y Corporación Mercantil, S.A. según el detalle el siguiente:

Participaciones en la Sociedad Dominante	Nº de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Importe
Torimbía Socimi, S.A.	200.610	602	5.648
Corporación Mercantil, S.A.U.	46.584	140	1.316
	<b>247.194</b>	<b>742</b>	<b>6.964</b>

El movimiento experimentado por las acciones en autocartera de Torimbía Socimi, S.A. durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el que sigue:

	<b>Nº acciones</b>	<b>Miles de euros</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.).</b>	<b>199.033</b>	<b>5.616</b>
Ventas	(2.431)	(69)
Compras	3.176	84
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023 (Acciones de Torimbía Socimi, S.A.).</b>	<b>199.778</b>	<b>5.631</b>
Ventas	(530)	(15)
Compras	1.362	32
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>200.610</b>	<b>5.648</b>

Las acciones propias de la sociedad Corporación Mercantil, S.A.U. no han presentado variación desde el 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 25 de junio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (Proveedor de Liquidez). En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad Dominante mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth de conformidad con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, del 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del BME Growth (en adelante, "Circular del BME Growth 7/2017") y su normativa de desarrollo. El número de acciones de la autocartera puestas a disposición del Proveedor de Liquidez fue de 5.475. Al 30 de junio de 2024 el Proveedor de Liquidez tenía a su disposición 7.256 acciones.

Durante el mes de julio de 2019 y como requisito de la incorporación al BME Growth, la Sociedad Dominante vendió a accionistas minoritarios 72.994 acciones de la autocartera por un importe de 27,40 euros por acción.

Las operaciones con acciones propias realizadas durante el periodo de seis meses del ejercicio 2024 han generado una pérdida en el ejercicio de 1 miles de euros que se han registrado directamente en el patrimonio neto (4 miles de euros en el ejercicio 2023).

### **10.5 Ajustes por cambio de valor**

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

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2024</b>
Activos financieros	(39)	(39)
Operaciones de cobertura	1.493	1.944
	<b>1.454</b>	<b>1.905</b>

El Grupo registra dentro del epígrafe de "Operaciones de cobertura", dos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés con las entidades bancarias Caixabank y Banca March, contratos firmados por la Sociedad Dominante dentro del marco de la refinanciación materializada el día 2 de agosto de 2022 (véase Nota 11.1).

### **10.6 Resultado por acción**

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de

los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2024 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y el diluido por acción coinciden.

	Miles de euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante	6.774	1.375
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias en circulación	4.872.712	4.871.880
	Euros	
Resultado básico por acción	<b>1,39</b>	<b>0,28</b>
Resultado diluido por acción	<b>1,39</b>	<b>0,28</b>

### 10.7 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo, para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa, procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio de cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	31/12/2023	30/06/2024
Deuda financiera (Nota 11.1)	86.035	85.599
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	(6.216)	(2.453)
Deuda financiera neta	79.819	83.146
Patrimonio neto	46.194	42.074
Total	126.013	125.220
Apalancamiento (*)	<b>63,34%</b>	<b>66,40%</b>

(\*)  $Deuda\ financiera\ neta / (Deuda\ financiera\ neta + Patrimonio\ neto)$

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

## 11. Pasivos financieros no corrientes y corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Categorías	Clases		Miles de euros			
	Pasivos financieros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024
Débitos y partidas a pagar	84.431	83.981	-	-	84.431	83.981
Depósitos y fianzas recibidos	-	-	1.690	1.719	1.690	1.719
<b>Total no corriente</b>	<b>84.431</b>	<b>83.981</b>	<b>1.690</b>	<b>1.719</b>	<b>86.121</b>	<b>85.700</b>
Débitos y partidas a pagar	763	853	-	-	763	853
<b>Total corriente</b>	<b>763</b>	<b>853</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>763</b>	<b>853</b>
<b>Total</b>	<b>85.194</b>	<b>84.834</b>	<b>1.690</b>	<b>1.719</b>	<b>86.884</b>	<b>86.553</b>

### 11.1 Deudas con entidades de crédito

La composición de las deudas con entidades de crédito no corrientes y corrientes que mantiene la Sociedad Dominante, Torimbía Socimi, S.A., al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

30 de junio de 2024

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		30/06/2024		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(363)	(80)	48.983	505	69	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(264)	(58)	36.625	367	50	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
<b>Total al 30 de junio de 2024</b>				<b>94.225</b>	<b>(627)</b>	<b>(138)</b>	<b>84.608</b>	<b>872</b>	<b>119</b>	

31 de diciembre de 2023

Entidad Prestamista	Tipo de Operación	Concesión / Novación	Límite Vencimiento	Miles de euros						Garantía Hipotecaria
				Deudas con entidades de crédito						
				Préstamo inicial / Límite	Gastos de formalización de deudas		31/12/2023		Intereses a corto plazo	
					Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo		
Caixabank, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	50.499	(355)	(132)	49.236	505	69	Sí
Banca March, S.A.	Préstamo sindicado	02/08/2022	22/06/2027	36.726	(258)	(96)	35.808	367	50	Sí
Caixabank, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	4.053	-	-	-	-	-	Sí
Banca March, S.A.	Póliza de crédito	02/08/2022	22/06/2027	2.947	-	-	-	-	-	Sí
<b>Total al 31 de diciembre de 2023</b>				<b>94.225</b>	<b>(613)</b>	<b>(228)</b>	<b>85.044</b>	<b>872</b>	<b>119</b>	

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte de los epígrafes "Pasivos financieros no corrientes" y "Pasivos financieros corrientes" al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros				
	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	487	731	722	83.659	<b>85.599</b>
Depósitos y fianzas recibidos	59	96	554	1.010	<b>1.719</b>
	<b>546</b>	<b>827</b>	<b>1.276</b>	<b>84.669</b>	<b>87.318</b>

31 diciembre 2023

	Miles de Euros				
	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	872	872	872	83.419	<b>86.035</b>
Depósitos y fianzas recibidos	79	77	554	980	<b>1.690</b>
	<b>951</b>	<b>949</b>	<b>1.426</b>	<b>84.399</b>	<b>87.725</b>

Con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo inicial de financiación con las entidades bancarias Banca March, S.A. y CaixaBank, S.A., por un importe total de 95.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2022.

Como garantía de la citada financiación, se constituyeron hipotecas sobre los inmuebles del Grupo (véanse Notas 4 y 5), así como prenda sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante y de la sociedad dependiente Corporación Mercantil, S.A. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 10 de julio de 2019 y 22 de

julio de 2021, se despidieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante tras la salida al BME Growth (véanse Notas 10.1 y 13).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo llevó a cabo la refinanciación de su deuda bancaria con las citadas entidades, culminando dicho proceso el 2 de agosto de 2022, con la firma de un contrato de novación del préstamo sindicado por importe de 87.225 miles de euros, estableciéndose un vencimiento "tipo balloon" del 95% el 22 de junio de 2027. Adicionalmente, la Sociedad Dominante obtuvo una línea de crédito de 7.000 miles de euros de las entidades financieras indicadas anteriormente, con condiciones similares al contrato de novación de la financiación principal. A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza, habiendo abonado durante el ejercicio 2024 un importe de 16 miles de euros en concepto de comisiones.

Dentro del proceso de refinanciación del Grupo, firmó, asimismo, la novación de las hipotecas constituidas en el ejercicio 2017. Adicionalmente, en la misma fecha, como garantía de la línea de crédito citada anteriormente y de los contratos de cobertura que se mencionan a continuación, el Grupo constituyó una hipoteca flotante de segundo rango sobre sus inmuebles, por importe de 11.147 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo firmó la novación de las prendas sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler, así como la promesa de prenda sobre contratos futuros y las prendas sobre los derechos de crédito de contratos de Seguro de daños materiales, como garantía del contrato de crédito novado dentro del marco de refinanciación de la deuda bancaria producida en la misma fecha (véanse Notas 4 y 5).

Al 30 de junio de 2024 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería del Grupo.

Asimismo, el Grupo, contrató con cada entidad financiadora sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés de importes 32.660 y 23.753 miles de euros de valor nominal, respectivamente. La fecha de vencimiento de dichas coberturas es 22 de marzo de 2027. Las citadas coberturas se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y se encuentran registradas en el activo del balance intermedio resumido consolidado en los epígrafes de "Inversiones financieras no corrientes y corrientes" según su vencimiento previsto (véase Nota 7.1). Los ingresos financieros asociados a las liquidaciones de dichos contratos durante el ejercicio 2024 han ascendido a 669 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, dentro del epígrafe de "Gastos financieros".

La entidad Caixabank, S.A. ostenta la posición de banco agente a partir del 2 de agosto de 2022 en sustitución de Banca March, S.A.

El tipo de interés asociado a la financiación está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

La financiación obliga al cumplimiento periódico de una serie de ratios sobre la base de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante cuyo cálculo se efectúa al cierre de cada ejercicio. Dichos ratios se cumplen al 30 de junio de 2024. Asimismo, deberán ser de nuevo calculados al cierre del ejercicio 2024, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de financiación. El Grupo estima cumplirlos al cierre del ejercicio 2024.

El Grupo ha amortizado principal durante el ejercicio 2024 un importe de 436 miles de euros (872 miles de euros en el ejercicio 2023).

El importe total de la deuda a valor nominal al 30 de junio de 2024, calculado bajo el método del tipo de interés efectivo, asciende a 85.480 miles de euros. Los gastos financieros asociados a dicho préstamo durante el ejercicio 2024 calculados bajo el método del tipo de interés efectivo han ascendido a 2.437 miles de euros que se encuentran registrados en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Los gastos asociados a la formalización de la refinanciación, que se han registrado como menor deuda financiera, ascendieron a 1.176 miles de euros, y son imputados a lo largo de la vida de los préstamos y derivados conforme al criterio del coste amortizado. Se han registrado 77 miles de euros en concepto de

imputación al resultado de los gastos asociados conforme al criterio del coste amortizado del nuevo contrato de financiación.

El calendario de vencimientos de la deuda, sin incluir gastos de formalización ni intereses, es el siguiente:

Entidad Prestamista	Miles de euros				
	2024	2025	2026	2027	Total
Caixabank, S.A.	252	505	505	48.226	<b>49.488</b>
Banca March, S.A.	184	367	367	35.074	<b>35.992</b>
<b>Total al 30 de junio de 2024</b>	<b>436</b>	<b>872</b>	<b>872</b>	<b>83.300</b>	<b>85.480</b>

Los préstamos anteriormente descritos están garantizados por una hipoteca de primer rango y otra hipoteca flotante de segundo rango a favor de las entidades financieras garantizada por los siguientes activos (véanse Notas 4, 5 y 11):

	Miles de euros			
	Entidad prestamista		Nominal dispuesto	Vencimiento garantía
	Garantía hipotecaria Caixabank (57,89%)	Garantía hipotecaria Banca March (42,11%)		
<b>Inversiones Inmobiliarias:</b>				
Edificio Serrano 88	20.840	15.160	25.561	22/06/2027
Santa Engracia	1.175	855	1.442	22/06/2027
Hotel NH Palacio Conde de Tapa	12.795	9.307	15.692	22/06/2027
Hotel NH Paseo del Prado	11.889	8.648	14.580	22/06/2027
Hotel Urso	11.009	8.008	13.501	22/06/2027
Oficinas Goya 24	10.701	7.784	13.124	22/06/2027
<b>Inmovilizado material:</b>				
Local Pº Pintor Rosales 18	1.288	937	1.580	22/06/2027
<b>Total al 30 de junio de 2024</b>	<b>69.697</b>	<b>50.699</b>	<b>85.480</b>	

## 11.2 Otros pasivos financieros

En este epígrafe del pasivo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado se encuentran registrados, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios que, posteriormente, el Grupo tiene la obligación de depositar en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad en la que desarrolla su actividad (véase Nota 7.1).

## 12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

Con fecha 18 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMIs"), comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs"), en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resultó de aplicación a la Sociedad Dominante con efectos retroactivos desde el periodo impositivo iniciado con fecha 1 de enero de 2018.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley 11/2009), aquellas entidades que tengan como objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 11/2009 existe la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con respecto a las SOCIMI.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante, el tipo impositivo aplicable a los efectos del cálculo del Impuesto de Sociedades es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas 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.

Adicionalmente, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se establece un gravamen especial del 15 por ciento 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 estén en plazo legal de reinversión. Durante el primer semestre del ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 222 miles euros en concepto de dicho gravamen, el cual se refleja en el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados resumida consolidada del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

### **12.1 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

#### **Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2010-2011:**

Con fecha 26 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2011, y de otros impuestos sobre los que se levantaron actas firmadas en conformidad y en disconformidad.

En este sentido, el acta de inspección de los ejercicios 2010 y 2011 incluyó una propuesta de regularización de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2008 y 2009, con motivo de determinados deterioros de inversiones inmobiliarias y gastos imputados no deducibles por importe de 18.464 miles de euros, que fue suscrita en disconformidad, por lo que la Sociedad Dominante presentó reclamación económico administrativa contra el acuerdo de liquidación en el que se confirmó el contenido del Acta en disconformidad.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central ("TEAC") en la que, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad Dominante la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, a principios del ejercicio 2021 se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resolviese el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se presentó escrito de demanda y conclusiones.

Los asesores de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual no registró importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

***Acuerdo de liquidación relacionado con la inspección del Impuesto sobre Sociedades 2012 de la Sociedad Dominante:***

Con fecha 13 de junio de 2017, la Sociedad Dominante fue notificada del inicio de actuaciones de investigación y comprobación con respecto al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012.

El 20 de marzo de 2018 se firmó acta en disconformidad (que acabó derivando en la recepción del respectivo acuerdo de liquidación). La AEAT proponía la regularización un aumento neto de la base imponible de 3.186 miles de euros, suponiendo, en realidad, una minoración de las bases imponibles negativas. También se incoó expediente sancionador que acabó derivando en el correspondiente acuerdo sancionador. Contra los acuerdos de liquidación y sancionador, la Sociedad Dominante interpuso las correspondientes reclamaciones económico-administrativas.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante recibió Resolución del TEAC en la que, de igual modo que en los procedimientos explicados anteriormente, sin resolver sobre el fondo del asunto, el Tribunal instaba a la Administración a otorgar a la Sociedad la posibilidad de solicitar una tasación pericial contradictoria. De acuerdo con el criterio del TEAC, la Administración debía haber ofrecido esa posibilidad a la Sociedad Dominante durante el procedimiento de inspección y, por tanto, entendía el TEAC que no podía resolver sobre el fondo del asunto (ni del acuerdo de liquidación ni del acuerdo sancionador) hasta que se hubiera ofrecido dicho derecho al contribuyente.

La Administración emitió acto de ejecución de la referida Resolución y la Sociedad Dominante comunicó su renuncia al derecho a instar la tasación pericial contradictoria. Adicionalmente, se presentó Reclamación Económico-Administrativa solicitando que el TEAC resuelva el fondo de la cuestión.

La Sociedad Dominante recibió resolución desestimatoria con fecha 4 de marzo de 2021 y con fecha 30 de abril de 2021, procedió a la interposición de recurso contencioso-administrativo para que la Audiencia Nacional pueda pronunciarse sobre el asunto. Con respecto a este recurso, ya se han presentado escrito de demanda y conclusiones.

Los abogados de la Sociedad Dominante consideran remoto que el criterio de la inspección se plasme en una obligación definitiva de pago, motivo por el cual la Sociedad Dominante no ha registrado importe alguno de las actas levantadas en disconformidad.

***Ejercicios abiertos a inspección***

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante tiene sujetos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos 4 ejercicios fiscales.

Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Como consecuencia de las inspecciones finalizadas, así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que han realizado las provisiones suficientes para

cubrir los riesgos, que, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024 adjunto.

### **13. Garantías, compromisos con terceros y activos y pasivos contingentes**

#### **Garantías comprometidas**

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias a Caixaabank, S.A. y Banca March, S.A. por importe de 120.397 miles de euros (véanse Notas 4, 5 y 11.1) y, adicionalmente, el Grupo mantiene prendas de primer rango a las mencionadas entidades financieras sobre los derechos de crédito de los contratos de alquiler y los contratos de seguro, las cuales fueron novadas con fecha 2 de agosto de 2022.

### **14. Ingresos y gastos**

#### **14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2024
<b>Cifra de negocios inmobiliaria:</b>		
Ingresos y servicios inmobiliarios (Notas 5 y 6)	6.127	6.424
	<b>6.127</b>	<b>6.424</b>

#### **14.2 Gastos de personal**

La composición de este epígrafe durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2024
Sueldos, salarios y asimilados	512	506
Seguridad Social	68	60
Otras cargas sociales	6	7
	<b>586</b>	<b>573</b>

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por sexos y categorías, ha sido el siguiente:

	Nº medio de personas empleadas					
	30/06/2023			30/06/2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	5	7	2	4	6
Producción	1	1	2	1	1	2
<b>Nº medio de empleados</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>

El número de personas empleadas por el Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023, distribuido por categorías y por sexos ha sido el siguiente:

	Nº de personas empleadas					
	30/06/2023			30/06/2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Administración	2	4	6	2	4	6
Producción	1	1	2	1	1	2
<b>Empleados al cierre del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha mantenido dentro de su plantilla a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

Al 30 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estaba compuesto por 2 mujeres y 3 hombres.

## **15. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

Los miembros del Equipo de Dirección de la Sociedad Dominante tienen la consideración de partes vinculadas, por lo que la remuneración de los mismos se recoge en la Nota 15.3.

### **15.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023, cuyos efectos no han sido eliminados durante el proceso de consolidación, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2023		30/06/2024	
	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación	Otros Ingresos de Explotación	Otros Gastos de Explotación
<b>Sociedades vinculadas:</b>				
Thinkproject Iberia, S.L.	7	-	7	-
Ballota Corp, S.L.U.	-	(20)	-	(20)
El Pescante Bajo, S.L.	2	-	2	-
The Flower Power Negocios, S.L.	-	(1)	-	(1)
Thinkproject Holding GMBH	48	-	-	-
Thinkproject Deutschland GMBH	-	-	66	-
<b>Accionistas:</b>				
María del Carmen Fernández-Ordás Abarca	2	-	-	-
María Cristina Fernández-Ordás Abarca	11	-	-	-
	<b>70</b>	<b>(21)</b>	<b>75</b>	<b>(21)</b>

### 15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2024
<b>Cuentas por pagar:</b>		
<b>Sociedades vinculadas:</b>		
Ballota Corp, S.L.U.	3	3
<b>Cuentas a cobrar:</b>		
<b>Sociedades vinculadas:</b>		
Thinkproject Deutschland GMBH	-	66
	<b>3</b>	<b>69</b>

### 15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante

Las retribuciones percibidas durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2024
Miembros del Consejo de Administración	152	154
Miembros de la Alta Dirección	192	192
	<b>344</b>	<b>346</b>

Durante el primer semestre de los ejercicios 2024 y 2023 ni la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes han asumido obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida por cuenta de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y no se han satisfecho primas de seguro por responsabilidad de los administradores.

## 16. Información sobre política medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por lo que respecta a las posibles contingencias que en dicha materia pudieran producirse, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad suscritas, no teniendo por tanto constituida provisión alguna por este concepto.

## 17. Información por segmentos

### 17.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas líneas de negocio del Grupo.

*Segmentos principales o de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En ambos periodos el Grupo centró sus actividades principalmente en dos líneas de negocio, la rama inmobiliaria y otros negocios (servicios tecnológicos e inversión), que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades.

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024
<b>Ingresos:</b>						
Ventas y otros ingresos de explotación	6.292	6.764	-	-	6.292	6.764
<b>Total ingresos</b>	<b>6.292</b>	<b>6.764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.292</b>	<b>6.764</b>
<b>Resultados:</b>						
Variación de existencias de productos terminados y en curso de producción	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(1.301)	(1.364)	-	-	(1.301)	(1.364)
Gastos de personal	(586)	(573)	-	-	(586)	(573)
Dotación a la amortización	(1.834)	(1.867)	-	-	(1.834)	(1.867)
Otros resultados	60	65	-	-	60	65
Ingresos financieros	-	84	-	-	-	84
Gastos financieros	(1.584)	(1.861)	-	-	(1.584)	(1.861)
Diferencias de cambio	-	2	(7)	7	(7)	9
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	28	2	(55)	22	(27)	24
Resultado de entidades valoradas por el método participación	-	-	87	320	87	320
Resultado antes de impuestos	1.075	1.252	25	349	1.100	1.601
Impuestos	(207)	(223)	-	(3)	(207)	(226)
<b>Resultado atribuible a la Sociedad Dominante por segmentos</b>	<b>868</b>	<b>1.029</b>	<b>25</b>	<b>346</b>	<b>893</b>	<b>1.375</b>
<b>Otra información:</b>						
Adiciones y bajas de activos fijos	290	7	-	-	290	7
Amortizaciones	(1.835)	(1.867)	-	-	(1.835)	(1.867)

## 17.2 Información de segmentos principales

	Miles de euros					
	Inmobiliaria		Otros		Total	
	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024
<b>Estado de situación financiera:</b>						
Activo-						
Activos por segmentos	131.051	130.647	786	5	131.837	130.652
Participaciones en empresas asociadas	-	-	577	823	577	823
<b>Activo total consolidado</b>	<b>131.051</b>	<b>130.647</b>	<b>1.363</b>	<b>828</b>	<b>132.414</b>	<b>131.475</b>
Pasivo-						
Pasivos y patrimonio por segmentos	131.051	130.647	1.363	828	132.414	131.475
<b>Pasivo y patrimonio neto total consolidado</b>	<b>131.051</b>	<b>130.647</b>	<b>1.363</b>	<b>828</b>	<b>132.414</b>	<b>131.475</b>

## 18. Exposición al riesgo

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en sus administradores, los cuales tienen establecidos los dispositivos necesarios para controlar, en función de la estructura y posición financiera del Grupo y de las variables económicas del entorno, la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez recurriendo en caso de necesidad a operaciones puntuales de cobertura.

A continuación, se describen los principales riesgos financieros y las correspondientes políticas del Grupo:

### Riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, indirectamente, en la valoración de los activos del Grupo.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes.

Al 30 de junio de 2024, la ocupación media de la cartera de activos es del 100%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4 años.

En el ámbito nacional, que es en el que opera el Grupo, destacamos la incertidumbre sobre el resultado de las tensiones políticas y sociales, que podrían dar lugar a cambios en la legislación y otros factores que podrían impactar significativamente en el crecimiento económico general de España, tal y como han indicado distintos agentes del mercado inmobiliario español. Asimismo, la mayoría de los analistas proyectan que las tasas de inflación seguirán reduciéndose en los próximos trimestres, si bien este proceso sería, a la luz de las dinámicas más recientes, algo más gradual de lo que se contemplaba unos meses atrás.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia, unilateralmente, decide invadir Ucrania y se inicia así un conflicto bélico con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitoriza de forma constante la evolución del mismo, fundamentalmente por su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

Los Administradores del Grupo mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

### Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son las inversiones financieras a largo y corto plazo, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones contabilizadas por el método de la participación y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. El Grupo tiene su tesorería con entidades de elevado nivel crediticio. Asimismo, el Grupo no tiene una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ya que principalmente realiza operaciones singulares con clientes de reconocida solvencia y con reducidos períodos de cobro.

En los seis primeros meses del ejercicio 2024 la concentración máxima de riesgo en un cliente es del 39,88% de los ingresos por arrendamiento y todos los contratos contemplan el pago anticipado de la renta del mes corriente.

El Grupo ha evaluado el deterioro y riesgo de crédito, teniendo en consideración la naturaleza de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el riesgo de crédito de sus clientes (fallidos) es bajo. El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo.

No obstante, lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

El movimiento producido en el deterioro de créditos comerciales en el primer semestre del ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Deterioro acumulado al 30/06/2023	Deterioro acumulado al 31/12/2023	Altas	Deterioro acumulado al 30/06/2024
Deudores comerciales	386	386	128	514

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro, incluyendo los saldos con las Administraciones Públicas, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2023		30/06/2024	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	374	-	1.192	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	168	-	76	(76)
Entre 90 y 180 días	-	-	52	(52)
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	386	(386)	386	(386)
	<b>928</b>	<b>(386)</b>	<b>1.706</b>	<b>(514)</b>

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Al 30 de junio de 2024

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	442	<b>442</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	807	-	385	807	<b>1.999</b>
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.505	<b>1.505</b>
Otros activos financieros corrientes	-	-	6	-	<b>6</b>
Derivados	-	-	955	1.021	<b>1.976</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.453	-	-	-	<b>2.453</b>
	<b>3.260</b>	-	<b>1.346</b>	<b>4.094</b>	<b>8.380</b>

Al 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros				
	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 mese	Más de 6 meses y menos de 1 año	Más de un año	Total
Otros activos financieros no corrientes	-	-	-	410	<b>410</b>
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	168	-	374	969	<b>1.511</b>
Fianzas y depósitos	-	-	-	1.414	<b>1.414</b>
Otros activos financieros corrientes	-	-	6	-	<b>6</b>
Derivados	325	288	344	568	<b>1.525</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.216	-	-	-	<b>6.216</b>
	<b>6.709</b>	<b>288</b>	<b>724</b>	<b>3.361</b>	<b>11.082</b>

### Riesgo de tipo de interés

El Grupo está expuesto, en relación con su tesorería y activos líquidos equivalentes, así como con su deuda financiera, a fluctuaciones en los tipos de interés que podrían tener un efecto adverso en sus resultados y flujos de caja, por lo que con fecha 2 de agosto de 2022, en el marco de la operación de refinanciación descrita en la Nota 11 la Sociedad Dominante procedió a firmar con las entidades bancarias Caixabank y Banca March sendos contratos de cobertura SWAP de tipo de interés por importes de 32.660 y 23.753 miles de euros de importe nominal contratado respectivamente (véase Nota 7.1). A 30 de junio de 2024, el porcentaje de deuda cuyo tipo de interés está cubierto por los instrumentos financieros referidos es del 65%.

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante no tiene ninguna cuenta por cobrar garantizada mediante seguros de crédito. Adicionalmente, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades financieras devengan un tipo de interés variable.

### Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, éste se concentra principalmente en las inversiones financieras a largo plazo, depósitos a corto plazo y cuenta corriente denominados en dólares estadounidenses y que son gestionados por J.Safra Sarasin AG y Citibank. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que este riesgo no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

## Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados se encuentra marcada por la incertidumbre sobre el resultado de las tensiones políticas y sociales, que podrían dar lugar a cambios en la legislación y otros factores que podrían impactar significativamente en el crecimiento económico general de España, tal y como han indicado distintos agentes del mercado inmobiliario español. Asimismo, la mayoría de los analistas proyectan que las tasas de inflación seguirán reduciéndose en los próximos trimestres, si bien este proceso sería, a la luz de las dinámicas más recientes, algo más gradual de lo que se contemplaba unos meses atrás.

En este sentido, los Administradores y la Dirección del Grupo están llevando a cabo un seguimiento de la posición de tesorería y han puesto en marcha planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, entre los que se encuentran la reducción de costes de estructura y la revisión de los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos ya iniciados que cuenten con contratos de arrendamiento establecidos. Asimismo, el Grupo presenta en su estado de situación financiera consolidado efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.453 miles euros y los cobros de las rentas por los contratos de arrendamiento se han ido produciendo con normalidad durante el ejercicio 2024.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo refleja un fondo de maniobra de 2.909 miles de euros.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los pasivos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

*Al 30 de junio de 2024*

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	118	735	83.981	<b>84.834</b>
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	-	1.719	<b>1.719</b>
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	348	-	-	<b>348</b>
	-	<b>466</b>	<b>735</b>	<b>85.700</b>	<b>86.901</b>

*Al 31 de diciembre de 2023*

	Miles de euros				
	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	118	645	84.431	<b>85.194</b>
Otros pasivos no corrientes - Fianzas	-	-	79	1.611	<b>1.690</b>
Acreeedores comerciales (sin incluir saldos con la Administración Pública)	-	438	-	-	<b>438</b>
	-	<b>556</b>	<b>724</b>	<b>86.042</b>	<b>87.322</b>

## Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2020 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir, se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio

por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 30 de junio de 2024 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

#### **19. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no han acontecido hechos adicionales a los anteriores que deban ser mencionados.

## Anexo I

### Sociedades dependientes

A continuación, se presentan datos sobre las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2024:

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación efectiva	% Derechos de Voto Controlados	Miles de Euros			
					Datos de la Entidad Participada (c)			
					Activos	Pasivos	Patrimonio Neto	Beneficio / (Pérdida) del Ejercicio
Corporación Mercantil, S.A.U. (a) (c)	Madrid	Sociedad de cartera	100%	100%	2.145	-	2.145	25
Thinkproject Iberia, S.L. (b) (c)	Madrid	Tecnología	49%	49%	4.931	3.413	1.518	653

(a) Sociedad consolidada por integración global.

(b) Sociedad consolidada por puesta en equivalencia.

(c) Datos no auditados.

## Anexo II

### Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de Torimbía Socimi, S.A. (Sociedad Dominante)

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad Dominante derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal:

- 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:

	Miles de Euros
Reserva legal	3.071
Otras reservas	(28.010)
Remanente	2.181
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(7.672)
	<b>(30.430)</b>

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de Euros						
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio terminado el 30/06/2024
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	41.128	817	1.116	-	880	1.377	1.480
Remanente / Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	(7.840)	(3)	-	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	2.075	(22)	(20)	23	(15)	(17)
	<b>41.128</b>	<b>2.892</b>	<b>1.094</b>	<b>(7.860)</b>	<b>903</b>	<b>1.362</b>	<b>1.463</b>

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	<b>Fecha de aprobación Junta General de Accionistas</b>	<b>Procedente de rentas sujetas al tipo del 0% (miles de euros)</b>	<b>Procedente de rentas sujetas al tipo del 15% (miles de euros)</b>	<b>Procedente de rentas sujetas al tipo del 19% (miles de euros)</b>
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018	04/04/2019	3.511	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019	05/05/2020	4.466	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	-	-	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2021	10/05/2022	3.520	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2022	03/05/2023	13.171	-	-
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2023	09/05/2024	5.928	-	-

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 4 de abril de 2019, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2018 por un importe bruto de 3.511 miles de euros. Con fecha 5 de mayo de 2020, se acuerda y aprueba en Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2019 por un importe bruto de 4.466 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2022, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2021 por un importe bruto de 3.520 miles de euros. Con fecha 3 de mayo de 2023, se acuerda y aprueba en Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución del dividendo del ejercicio 2022 por un importe bruto de 13.171 miles de euros. Con fecha 9 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha acordado y aprobado la distribución del dividendo del ejercicio 2023 por un importe bruto de 5.928 miles de euros.

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

La Sociedad Dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

La relación de inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI es la siguiente:

<b>Inmueble y localización</b>	<b>Fecha de adquisición</b>
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	29/01/1976
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	31/07/2006
Local comercial de la planta baja del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	10/10/1991
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	28/09/1999
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27/09/2006
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	22/01/2008

Los anteriores activos se encuentran recogidos como inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).

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

<b>Inmueble y localización</b>	<b>Miles de euros Valor neto contable en Torimbía SOCIMI, S.A.</b>
Edificio Calle Serrano, 88, Madrid.	17.437
Edificio Calle San Sebastián, 2, Madrid.	26.668
Local comercial en Pbj del Edificio 1, Plaza Diego de Ordás, 1, Madrid.	1.284
Edificio Calle Goya 24, Madrid.	3.772
Edificio Calle Mejía Lequerica 8, Madrid.	27.052
Edificio Calle Cánovas del Castillo 4, Madrid.	30.735
<b>Total</b>	<b>106.948</b>

El valor de mercado de las tasaciones realizadas por terceros independientes en el ejercicio 2023 ascendía a 171 millones de euros (véase Nota 5).

El balance a efectos SOCIMI de Torimbía SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos mínimos del 80% de inversión.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modificó la Ley 11/2009, de 26 de octubre, (Ley de SOCIMI) estableciendo un gravamen especial del 15% 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.

Concretamente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, se establece que las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período 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.

El 23 de diciembre de 2021, se publicó la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, por la que se aprueba el Modelo 237 y se determina la forma y el procedimiento para su presentación. Este modelo tributario servirá para poder ingresar, en su caso, este gravamen complementario.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El gravamen correspondiente al resultado del ejercicio 2023 ha sido devengado y liquidado en el ejercicio 2024 por un importe de 222 miles de euros que han sido registrados como impuesto sobre beneficios.



**Formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre de 2024**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración, en su reunión del 24 de octubre de 2024.

Los administradores manifiestan que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables y ofrecen una imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Torimbia Socimi, S.A. y Sociedades dependientes.

Dicho documento está extendido en 47 hojas, todas ellas firmadas por la Secretaria del Consejo, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

---

D. Javier Fernández-Ordás Abarca  
Presidente

---

D. Manuel Zurita de la Fuente  
BALLOTA CORP, S.L, Sociedad Unipersonal  
Consejero

---

D. José Luis Gómez González  
Consejero

---

Dña. María del Carmen Fernández-Ordás  
Abarca  
Consejera

---

Dña. María Cristina Fernández-Ordás Abarca  
Consejera

---

Dña. María José Zueco Peña  
Secretaria del Consejo no consejera