

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI,  
S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de gestión  
correspondientes al ejercicio 2023 junto  
con el Informe de Auditoría independiente  
de Cuentas Anuales

3 de julio de 2024



## **PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

### **Cuentas Anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio 2023 junto con el Informe de auditoría independiente de Cuentas Anuales**

#### **Informe de auditoría independiente de cuentas anuales**

#### **Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2023:**

- Balances al 31 de diciembre de 2023 y 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022
- Estado de Totales de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022
- Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022
- Memoria del ejercicio 2023

#### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2023**



**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

**Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales**

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

<b>Aspectos más relevantes de la auditoría</b>	<b>Respuesta de auditoría</b>
<p><i>Inversiones inmobiliarias</i></p> <p>Según se menciona en las notas 1 y 6 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene como actividad principal la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y muestra en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias un importe de 3.738.217 euros, que representa un 47% del total activo.</p> <p>Como se indica en la Nota 4.b) de la memoria adjunta, la Sociedad registra estos elementos por su coste de adquisición. Adicionalmente, siempre que existan indicios de deterioro, la sociedad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.</p> <p>Hemos considerado el correcto registro del coste de adquisición de estos activos y su adecuada valoración, como un aspecto relevante de nuestra auditoría.</p>	<p>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hemos obtenido el registro de inmovilizado, comprobando su exactitud aritmética y que coincide con los registros contables.</li><li>- Para los activos incluidos en dicho registro, hemos comprobado, con la documentación correspondiente a las operaciones de adquisición de dichos activos, la correcta valoración de dichos activos por la Sociedad.</li><li>- Hemos analizado los contratos como arrendadores suscritos por la Sociedad.</li><li>- Hemos analizado con la Dirección de la Sociedad la evaluación realizada para determinar, en su caso, la existencia de indicios de deterioro de estos activos.</li><li>- Hemos comprobado que la información incluida en las cuentas anuales adjuntas es oportuna y suficiente.</li></ul>

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Respuesta de auditoría***Inversiones en empresas del grupo y asociadas*

Según se menciona en la nota 9 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo un importe de 1.200.000 euros, correspondiente a la participación y financiación concedida a una filial.

Como se indica en la nota 4 e), al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable.

Hemos considerado que el análisis de estas cuestiones implica obtener información actual y previsiones de ingresos de la Sociedad, así como realizar juicios de valor que hacen que este aspecto se haya considerado relevante en nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos obtenido la escritura de compra de las participaciones y de la financiación concedida, así como de la escritura de subsanación de la misma.
- Hemos obtenido la confirmación saldos con la filial al 31 de diciembre de 2023.
- Hemos analizado con la Dirección de la Sociedad las proyecciones financieras realizadas para determinar, en su caso, la existencia de indicios de deterioro de estos activos.
- Hemos comprobado que la información incluida en las cuentas anuales adjuntas es oportuna y suficiente.

*Régimen fiscal aplicable a las SOCIMI*

Como se indica en las notas 1 b) y 2 c) de la memoria adjunta, la Sociedad se rige, entre otra normativa, por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (“ley de SOCIMIS”). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario.
- Comprobación del cumplimiento del requisito de capital social mínimo requerido por la ley de SOCIMIS.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<p>La Ley de SOCIMIS exige a la Sociedad el cumplimiento de determinados requisitos en la realización de inversiones, naturaleza de las rentas obtenidas, permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como la distribución de dividendos, en los términos y plazos fijados.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Comprobación de que la Sociedad cotiza en el Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de "Euronext Access" operada por Euronext Access Paris S.A.</li></ul>
<p>La aplicación correcta de la normativa aplicable a las SOCIMIS es un riesgo significativo, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en las cuentas anuales, por lo que hemos considerado esta cuestión como un aspecto relevante de nuestra auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Comprobación de los requisitos de inversión establecidos en ley de SOCIMIS.</li><li>- Comprobación de los requisitos de distribución de resultados establecidos en la ley de SOCIMIS.</li><li>- Comprobación de que la información incluida en las cuentas anuales adjuntas es oportuna y suficiente, en especial en lo establecido por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIS.</li></ul>

#### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### *Responsabilidades de los Administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P.

José María Silva Alcaide  
Socio - Auditor de Cuentas  
Nº ROAC 16048

3 de julio de 2024

Nº ROAC S1273

Domicilio social en Barcelona, C/ San Elías, escalera B, 8ª planta, 08006



BDO AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 11/24/00941  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023**

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en euros)

	Notas a la Memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.619.951,44</b>	<b>6.595.678,28</b>
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>Nota 5</b>	<b>655.057,44</b>	<b>358.057,44</b>
Inmovilizaciones materiales en curso		655.057,44	358.057,44
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>3.738.217,31</b>	<b>5.013.744,15</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales		2.054.557,02	3.198.507,67
Inversiones en construcciones		1.683.660,29	1.815.236,48
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		651.484,92	651.484,92
Créditos a empresas del grupo y asociadas		548.515,08	548.515,08
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>18.200,00</b>	<b>15.400,00</b>
Otros activos financieros		18.200,00	15.400,00
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 14</b>	<b>8.476,69</b>	<b>8.476,69</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.293.766,92</b>	<b>1.489.206,74</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 10</b>	<b>2.008.362,59</b>	<b>685.651,20</b>
Comerciales		2.008.362,59	685.651,20
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>240.687,48</b>	<b>50.554,63</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	<b>Nota 9</b>	22.518,30	613,80
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 14</b>	57.430,88	49.940,83
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 14</b>	160.738,30	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>31.784,79</b>	<b>49.553,75</b>
Créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas		30.659,05	49.553,75
Otros activos financieros		1.125,74	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 9</b>	<b>12.932,06</b>	<b>703.447,16</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.913.718,36</b>	<b>8.084.885,02</b>

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.****BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.181.411,29</b>	<b>6.168.948,65</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 11</b>	<b>6.198.724,00</b>	<b>6.168.948,65</b>
Capital		6.198.724,00	6.198.724,00
Resultados de ejercicios anteriores		(29.775,35)	(102.902,57)
Resultado del ejercicio		12.462,64	73.127,22
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.478.407,92</b>	<b>1.469.788,17</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 12</b>	<b>1.478.407,92</b>	<b>1.469.788,17</b>
Deudas con entidades de crédito		1.449.772,72	1.443.952,97
Otros pasivos financieros		28.635,20	25.835,20
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>253.899,15</b>	<b>446.148,20</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 12</b>	<b>245.624,53</b>	<b>424.970,64</b>
Deudas con entidades de crédito		126.535,16	124.970,64
Otros pasivos financieros		119.089,37	300.000,00
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>8.274,62</b>	<b>21.177,56</b>
Acreedores varios	Nota 12	8.272,17	7.725,40
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	2,45	13.452,16
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.913.718,36</b>	<b>8.084.885,02</b>

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI S.A.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2023  
Y 2022**

(Expresada en euros)

	Notas a la Memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 15</b>	<b>301.232,90</b>	<b>262.846,31</b>
Prestaciones de servicios		301.232,90	262.846,31
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>Nota 15</b>	<b>10.950,37</b>	<b>11.238,82</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10.950,37	11.238,82
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 15</b>	<b>(120.780,20)</b>	<b>(130.079,11)</b>
Servicios exteriores		(102.009,98)	(112.546,75)
Tributos		(18.770,22)	(17.532,36)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(43.504,40)</b>	<b>(40.236,69)</b>
<b>Resultados excepcionales</b>	<b>Nota 15</b>	<b>(437,38)</b>	<b>597,57</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>147.461,29</b>	<b>104.366,90</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>1.105,30</b>	<b>1.403,75</b>
Ingresos de valores negociables y otros instr. finan., empresas del grupo y asoc.		1.105,30	1.403,75
<b>Gastos financieros</b>		<b>(126.565,62)</b>	<b>(32.643,43)</b>
Por deudas con terceros		(126.565,62)	(32.643,43)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(125.460,32)</b>	<b>(31.239,68)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>22.000,97</b>	<b>73.127,22</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 14</b>	<b>(9.538,33)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>12.462,64</b>	<b>73.127,22</b>

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.****B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022**  
(Expresados en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO INICIAL DEL AÑO 2022</b>	<b>5.698.724,00</b>	-	(25.430,05)	(77.472,52)	<b>5.595.821,43</b>
<i>Total ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	73.127,22	73.127,22
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>					
<i>Aumentos de capital (Nota 11)</i>	<b>500.000,00</b>	-	-	-	<b>500.000,00</b>
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>					
<i>Distribución de resultados del ejercicio anterior</i>	-	-	(77.472,52)	77.472,52	-
	-	-	(77.472,52)	77.472,52	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>6.198.724,00</b>	-	(102.902,57)	73.127,22	<b>6.168.948,65</b>
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>6.198.724,00</b>	-	(102.902,57)	73.127,22	<b>6.168.948,65</b>
<i>Total ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	12.462,64	12.462,64
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>					
<i>Distribución de resultados del ejercicio anterior</i>	-	-	73.127,22	(73.127,22)	-
	-	-	73.127,22	(73.127,22)	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>6.198.724,00</b>	-	(29.775,35)	12.462,64	<b>6.181.411,29</b>

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022**

(Expresados en euros)

	Notas a la memoria	31.12.2023	31.12.2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>12.462,64</b>	<b>73.127,22</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>169.813,78</b>	<b>71.476,37</b>
Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	43.504,40	40.236,69
Ingresos financieros (-)		(1.105,30)	(1.403,75)
Gastos financieros (+)		126.565,62	32.643,43
Otros ingresos y gastos (+/-)		849,06	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(788,77)</b>	<b>96.513,42</b>
Existencias	Nota 10	-	746,74
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(21.904,50)	26.679,75
Otros activos corrientes (+/-)		17.768,96	111.294,19
Acreeedores y otras cuentas a pagar (+/-)		546,77	(42.207,26)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.800,00	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(55.469,36)</b>	<b>(31.239,68)</b>
Cobros de intereses (+)		2.080,22	1.403,75
Pagos de intereses		(48.011,25)	(32.643,43)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(9.538,33)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>126.018,29</b>	<b>209.877,33</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(522.989,66)</b>	<b>(211.737,44)</b>
Inmovilizado Material	Nota 5	(300.000,00)	(8.057,44)
Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	(222.989,66)	(203.680,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(522.989,66)</b>	<b>(211.737,44)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>-</b>	<b>500.000,00</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 11 a)	-	500.000,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(293.543,73)</b>	<b>177.419,58</b>
Emisión de Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 12	132.000,00	-
Emisión de Otras Deudas (+)	Nota 12	-	300.000,00
Devolución de Deudas con entidades de crédito (-)		(125.543,73)	(122.580,42)
Devolución de Otras deudas (-)		(300.000,00)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(293.543,73)</b>	<b>677.419,58</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		703.447,16	27.887,69
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12.932,06	703.447,16

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2023**

**NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD**

**a) Naturaleza y actividades principales**

PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada el 20 de julio de 2020. Con fecha 9 de marzo de 2021 se elevaron a público los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA. Estos acuerdos han sido presentados en el Registro Mercantil con fecha 24 de marzo de 2021 y han sido inscritos con fecha 20 de septiembre de 2021 por el Registrador.

La Sociedad solicitó el 22 de septiembre de 2021 acogimiento al régimen fiscal SOCIMI al cual recibió respuesta por parte de la Agencia Tributaria con fecha 5 de noviembre de 2021, indicándose que con fecha de inicio 22 de septiembre de 2021 le es de aplicación el régimen fiscal especial de sociedades cotizadas de inversión en mercados inmobiliarios (SOCIMI).

Su objeto social y actividad consisten en a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro, b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420), c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. (CNAE 6420) d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. (CNAE 6420).

Su actividad principal es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Actualmente tiene su domicilio social en Sevilla, Avenida República Argentina, nº 29B, 1ª Planta, Módulo 2 CP 41011. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad se encuentra en trámites para cambiar dicho domicilio social, acuerdo pendiente de elevación a público, a Avenida República Argentina, nº25, 5ª Planta, Módulo 3-4 CP 41011, Sevilla.

Se rige por sus Estatutos, la Ley de Sociedades de Capital, y especialmente se aplica el Real Decreto 1514/2007 modificado por el Real Decreto 1159/2010 y por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y disposiciones complementarias de la legislación mercantil. La Sociedad se rige asimismo por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (“ley de SOCIMIS”). Con fecha 23 de diciembre de 2021 se ha publicado la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

En el ejercicio 2021, la Sociedad se incorporó al Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de “Euronext Access” operada por Euronext Access Paris S.A.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales con respecto a información de cuestiones medioambientales.

#### **b) Régimen SOCIMI**

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
  - Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. 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.
4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (véase nota 18): Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus Cuentas Anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, 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 alguna de las condiciones anteriores supondrá que PERSEIDA RENTA GESTIÓN, SOCIMI, S.A. 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, PERSEIDA RENTA GESTIÓN, SOCIMI, S.A., 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 los 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. Para los periodos impositivos a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que no proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN**

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

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel**

Las Cuentas anuales adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

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

En la elaboración de las Cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (notas 5 y 6).
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6).
- Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI.

La Sociedad estará acogida al régimen 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 (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**d) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas excepto por lo indicado en la nota 2 f) (apartado incluido a continuación, de “Cambios en criterios contables”).

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

**e) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos**

En el presente ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior, la Sociedad no ha reconocido ingresos o gastos directamente en Patrimonio, habiendo registrado la totalidad de los mismos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio correspondiente. Por ello, las presentes Cuentas anuales no incluyen el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

**f) Cambios en criterios contables**

No se han producido cambios en criterios contables.

**NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

El Consejo de Administración propondrá la siguiente aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023:

	<b>2023</b>
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	12.462,64
<b>Total</b>	
<b>Distribución:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	12.462,64
<b>Total</b>	<b>12.462,64</b>

**NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, en función de los años de vida útil estimados de los distintos elementos, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Edificios u otras construcciones	25-50

#### b) **Inversiones inmobiliarias**

Se recogen en este epígrafe el valor de los terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler. Estos activos se valoran y amortizan con los criterios indicados en la nota 4 a) anterior.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

#### c) **Existencias**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa, los gastos generales de fabricación, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción y devengados antes de la puesta en explotación de las viviendas, locales comerciales o plazas de garaje, en su caso.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El período medio de realización tanto de los terrenos y solares como de las obras en curso por su misma naturaleza excede habitualmente el año, no obstante, de acuerdo con las normas contables aplicables a empresas inmobiliarias se clasifican en el activo corriente.

En el caso de viviendas, locales comerciales y/o plazas de garaje, los ingresos por venta se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su entrega.

El resultado de cada obra se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de la recepción de la misma. En el caso de viviendas, locales comerciales y/o plazas de garaje, los ingresos por venta se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su entrega.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). En el caso de contratos con pérdidas, éstas se contabilizan tan pronto se conocen.

#### **d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### **- Arrendamiento operativo**

##### **Cuando la Sociedad actúa como arrendador**

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

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

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

##### **Cuando la Sociedad actúa como arrendatario**

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

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

- Arrendamiento financiero

#### Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

#### e) Instrumentos financieros

- Activos financieros

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

#### *Clasificación*

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros a coste amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

### **Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico.
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

### **Pasivos financieros a coste amortizado**

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico.
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

### **Valoración inicial**

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

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

### **Valoración posterior**

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

### **Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado**

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

### **Activos financieros a coste**

Se incluyen en esta categoría de valoración:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

#### **Valoración inicial**

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en las normas particulares de la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### **Valoración posterior**

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

#### **Deterioro de valor**

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

### **Reclasificación de Activos Financieros**

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios señalados previamente. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

### **Baja de Activos Financieros**

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplicarán en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el «factoring con recurso», las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### **Baja de Pasivos Financieros**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

### **Fianzas Entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

**f) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

## Régimen SOCIMI

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2021, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **g) Ingresos y gastos**

Como se indica en la Nota 1 los servicios principales que la Sociedad presta son el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

### **Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control de los bienes o servicios comprometidos. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

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

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

### **Cumplimiento de la obligación en un momento determinado**

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Las ventas de electricidad y gas se registran como ingreso en el momento en que son consumidas por el cliente, en función de las cantidades suministradas durante el período, aun cuando no hayan sido facturadas. Por lo tanto, la cifra de ventas incluye la estimación de la energía suministrada aún no leída en los contadores del cliente.

### **Valoración**

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

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En los casos que existan contraprestaciones variables, la Sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

#### **h) Periodificaciones**

La sociedad registra en esta partida del balance, los ingresos anticipados derivados de la facturación por alquileres a clientes.

#### **i) Transacciones con vinculadas**

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

**NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 en las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

**Ejercicio 2023**

	<b>Saldos a 01/01/2023</b>	<b>Altas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>Saldos a 31/12/2023</b>
<b>Coste</b>				
Anticipos para inmovilizaciones materiales	358.057,44	300.000,00	(3.000,00)	655.057,44
	<b>358.057,44</b>	<b>300.000,00</b>	<b>(3.000,00)</b>	<b>655.057,44</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Inmovilizaciones materiales	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>358.057,44</b>	<b>300.000,00</b>	<b>(3.000,00)</b>	<b>655.057,44</b>

Las altas del ejercicio 2023 se corresponden con nuevos anticipos que da la Sociedad para la adquisición de una finca urbana en el término municipal de Mairena del Aljarafe (Sevilla) que se suman a las altas que se produjeron en los ejercicios 2021 y 2022. El resto del importe queda aplazado hasta la formalización de compraventa en escritura pública.

El traspaso del ejercicio 2023 se corresponde con la aplicación de las arras entregadas en el ejercicio 2022 para la compra de un local en el Puerto de Santa María (ver nota 6).

**Ejercicio 2022**

	<b>Saldos a 01/01/2022</b>	<b>Altas</b>	<b>Saldos a 31/12/2022</b>
<b>Coste</b>			
Anticipos para inmovilizaciones materiales	350.000,00	8.057,44	358.057,44
	<b>350.000,00</b>	<b>8.057,44</b>	<b>358.057,44</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Inmovilizaciones materiales	-	-	-
	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>350.000,00</b>	<b>8.057,44</b>	<b>358.057,44</b>

**NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de Inversiones Inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

31 diciembre 2023

	Saldos a 01/01/2023	Altas	Bajas	Trasposos	Saldos a 31/12/2023
<b>Coste</b>					
Terrenos y construcciones	5.082.011,90	225.989,66	(135.300,71)	(1.322.711,39)	3.849.989,46
	<b>5.082.011,90</b>	<b>225.989,66</b>	<b>(135.300,71)</b>	<b>(1.322.711,39)</b>	<b>3.849.989,46</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Terrenos y construcciones	(68.267,75)	(43.504,40)	-	-	(111.772,15)
	<b>(68.267,75)</b>	<b>(43.504,40)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(111.772,15)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>5.013.744,15</b>	<b>182.485,26</b>	<b>(135.300,71)</b>	<b>(1.322.711,39)</b>	<b>3.738.217,31</b>

Las altas del ejercicio 2023 se corresponden con la adquisición de un local comercial en la localidad de El Puerto de Santa María (Cádiz). La operación se formalizó mediante escritura pública de fecha 26 de enero de 2023, por un importe de compraventa de 220.000 euros.

Los trasposos del ejercicio 2023 se corresponden con la reclasificación realizada por la Sociedad de unos terrenos de sus propiedad localizados en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla). En el ejercicio 2021 la Sociedad había solicitado y conseguido una licencia de obras para ejecutar un proyecto de edificación en dichos terrenos; no obstante lo anterior, la Sociedad en el ejercicio 2023 ha decidido renunciar a la ejecución del proyecto aprobado y traspasar el valor neto contable de los terrenos al epígrafe de existencias (ver nota10).

En relación con la operación anterior, la Sociedad ha solicitado al Ayuntamiento de Dos Hermanas, la devolución del ICIO liquidado, por importe de 135.300,71 euros, estando pendiente de devolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (ver nota 14). Dicho importe se corresponde con el valor de las bajas contabilizado en el ejercicio.

31 diciembre 2022

	Saldos a 01/01/2022	Altas	Saldos a 31/12/2022
<b>Coste</b>			
Terrenos y construcciones	4.878.331,90	203.680,00	5.082.011,90
	<b>4.878.331,90</b>	<b>203.680,00</b>	<b>5.082.011,90</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Terrenos y construcciones	(28.031,06)	(40.236,69)	(68.267,75)
	<b>(28.031,06)</b>	<b>(40.236,69)</b>	<b>(68.267,75)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>4.850.300,84</b>	<b>163.443,31</b>	<b>5.013.744,15</b>

Dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al 31 de diciembre de 2023 se incluyen siete inmuebles destinados al alquiler (seis inmuebles al 31 de diciembre de 2022). El desglose entre terrenos y construcciones se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023

	Coste 31/12/2023	Amortización acumulada 31/12/2023	Valor Neto contable 31/12/2023
Suelo	2.054.557,02	-	2.054.557,02
Construcción	1.795.432,44	(111.772,15)	1.683.660,29
	<b>3.849.989,46</b>	<b>(111.772,15)</b>	<b>3.738.217,31</b>

31 de diciembre de 2022

	Coste 31/12/2022	Amortización acumulada 31/12/2022	Valor Neto contable 31/12/2022
Suelo	3.198.507,67	-	3.198.507,67
Construcción	1.883.504,23	(68.267,75)	1.815.236,48
	<b>5.082.011,90</b>	<b>(68.267,75)</b>	<b>5.013.744,15</b>

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022 se correspondían principalmente con la adquisición mediante escritura pública el 22 de junio de 2022 de un local comercial en Isla Cristina, por un importe de 190.000 euros.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se han capitalizado gastos financieros en los periodos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay elementos totalmente amortizados.

## **NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**

### **7.1) Arrendamientos Operativos (la Sociedad como arrendadora)**

El importe de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables más significativos, se desglosa a continuación:

	31.12.23	31.12.22
Hasta 1 año	247.990,92	237.709,44
Entre uno y cinco años	1.026.783,03	950.837,76
Más de 5 años	2.091.071,06	2.159.943,12
<b>Total</b>	<b>3.365.845,01</b>	<b>3.348.490,32</b>

## **NOTA 8. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

– Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

– Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y las inversiones financieras que muestran su balance.

– Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

## **NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS**

### **Activos financieros a largo plazo**

El detalle de los Activos financieros a largo plazo al cierre, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente (en euros):

<b>Categoría</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Activos financieros a coste	651.484,92	651.484,92
Activos financieros a coste amortizado	566.715,08	563.915,08
	<b>1.218.200,00</b>	<b>1.215.400,00</b>

Los activos financieros a coste se corresponden con la adquisición durante el ejercicio 2021 del 100% de las participaciones de la compañía mercantil portuguesa Historia Prodigiosa-Unipessoal, LDA.

Los activos financieros a coste amortizado se corresponden con importes pendientes de cobro a Historia Prodigiosa-Unipessoal, LDA. (548.515,08 euros) y, el resto, con fianzas de arrendamiento por uso distinto de vivienda depositadas por la Sociedad en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía referentes al arrendamiento de los inmuebles que tiene como inversiones inmobiliarias.

La composición de las participaciones mantenidas en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde, en euros, a:

31 de diciembre de 2023

Sociedad	% Part directa	Coste	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2023
<b>Empresas del grupo:</b>				
Historia Prodigiosa Unipessoal Lda.	100%	651.484,92	-	651.484,92
<b>Total</b>				

31 de diciembre de 2022

Sociedad	% Part directa	Coste	Deterioro	Valor Neto a 31/12/2022
<b>Empresas del grupo:</b>				
Historia Prodigiosa Unipessoal Lda.	100%	651.484,92	-	651.484,92
<b>Total</b>				

El resumen de los fondos propios, según sus Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el que se muestra a continuación, en euros:

31 de diciembre de 2023

Sociedad	Fecha de balance	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total	Resultado de explotación
<b>Empresas del grupo:</b>							
Historia Prodigiosa Unipessoal Lda.	31/12/2023	210.000,00	210.000,00	197.982,39	50.992,59	458.974,98	64.881,09

31 de diciembre de 2022

Sociedad	Fecha de balance	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total	Resultado de explotación
<b>Empresas del grupo:</b>							
Historia Prodigiosa Unipessoal Lda.	31/12/2022	210.000,00	254.460,11	(29.449,27)	-	435.010,84	(22.665,31)

**Activos financieros a corto plazo**

El detalle de los activos financieros a corto plazo al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente (en euros):

Clase Categoría	31.12.23	31.12.22
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	22.518,30	613,80
Créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas	30.659,05	49.553,75
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		
Otros activos financieros	1.125,74	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.932,06	703.447,16
	<b>67.235,15</b>	<b>753.614,71</b>

El saldo de deudores comerciales se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. No se han producido deterioros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 ni en el terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas se corresponden con el importe el principal, intereses devengados y no vencidos de diversos préstamos concedidos por la Sociedad a Historia Prodigiosa Unipessoal Lda.

**NOTA 10. EXISTENCIAS**

El detalle de las existencias al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	31.12.23	31.12.22
<b>Existencias</b>		
Comerciales	2.008.362,59	685.651,20
<b>Total</b>	<b>2.008.362,59</b>	<b>685.651,20</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2023 las existencias se corresponden principalmente con los terrenos de una promoción inmobiliaria que se sitúa en el término de Dos Hermanas (Sevilla). La diferencia de saldos respecto al ejercicio anterior se tiene su origen en la reclasificación de activos indicada en la nota 6 anterior.

**NOTA 11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS****a) Capital social**

La Sociedad se constituyó el 20 de julio de 2020 con un capital social de 3.000€, correspondiente al mismo número de participaciones de valor nominal de un euro (1€).

Con fecha 16 de octubre de 2020, se acordó por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad en el importe de UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.945.724€) mediante aportación no dineraria de un terreno en Dos Hermanas (Sevilla) (Véase nota 6). Dicha ampliación está dividida en 1.945.724 participaciones sociales, de un euro (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 3.001 a la 1.948.724 ambas inclusive, con los mismos derechos que las ya existentes.

Con fecha 28 de junio de 2021 se aprobó en Junta Extraordinaria de Accionistas una ampliación de capital por aportación dineraria de 3.750.000 euros, mediante la emisión de 3.750.000 acciones por valor nominal de 1 euro cada una de ellas. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de fecha 1 de julio de 2021, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en septiembre de 2021 con anterioridad a la formulación de las presentes Cuentas Anuales.

Por lo que el capital social a 31 de diciembre de 2021 era de CINCO MILLONES, SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS (5.698.724 €), dividido en 5.698.724 acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente del 1 al 5.698.724 ambas incluidas.

Con fecha 3 de marzo de 2022 se aprobó en Junta Extraordinaria de Accionistas una ampliación de capital por aportación dineraria de 500.000 euros, mediante la emisión de 500.000 acciones por valor nominal de 1 euro cada una de ellas. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura de fecha 14 de noviembre de 2022, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en diciembre de 2022 con anterioridad a la formulación de las presentes Cuentas Anuales.

Consecuentemente, el capital social a 31 de diciembre 2022 es de SEIS MILLONES, CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS (6.198.724 €). Está dividido en 6.198.724 acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente del 1 al 6.198.724 ambas incluidas.

En el ejercicio 2023 se han formalizado, mediante escritura pública, diversas transmisiones de acciones, sin que ello haya afectado al número de acciones ni al capital social existente.

Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

**b) Reservas**

Según lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad no tiene reservas legales, ya que se constituyó durante el ejercicio 2020 y obtuvo, tanto en dicho ejercicio como en el ejercicio 2021, un resultado de pérdidas, por lo que aún no ha podido destinar el 10% del beneficio a la reserva legal.

La reserva legal solamente puede utilizarse para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en el caso de liquidación de la Sociedad.

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

**c) Dividendos**

Una vez que se hayan cubierto las atenciones previstas por la Ley y la Ley 11/2009, la distribución de dividendos con carga al resultado del ejercicio, o a las reservas de libre disposición, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- La Junta General debe necesariamente acordar la distribución del cien por ciento (100%) de las ganancias derivadas de dividendos o participación en las ganancias distribuidas por las entidades a que se refiere el artículo 2 de los Estatutos Sociales.
- Asimismo, debe acordar la distribución de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transferencia de bienes inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, realizada una vez que los términos hayan expirado a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, sujeto al cumplimiento de su principal objeto social. El resto de estos beneficios debe reinvertirse en otras propiedades o participaciones afectadas por el cumplimiento de dicho objeto, dentro de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. De lo contrario, estos beneficios deben distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, si los hay, que provienen del año en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos sujetos a reinversión se transfieren antes del período de mantenimiento anterior, esos beneficios deben distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, si corresponde, que provienen del año en que fueron transferidos.

La Junta General distribuirá entre todos los accionistas un dividendo mínimo anual del ochenta por ciento (80%) de las ganancias distribuibles restantes de la Compañía, una vez que se hayan cumplido las disposiciones de las secciones a) y b) anteriores. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio y la distribución del beneficio de acuerdo con las disposiciones de los párrafos anteriores, dentro de los primeros seis (6) meses de cada año. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, y el pago se realizará en la fecha determinada por la Junta General en un plazo máximo de un (1) mes a partir de la fecha del acuerdo de distribución.

## **NOTA 12. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO**

El detalle de los pasivos financieros a largo y corto plazo, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2023		2022	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>				
Deudas con entidades de crédito	1.449.772,72	126.535,16	1.443.952,97	124.970,64
Fianzas recibidas	28.635,20	-	25.835,20	-
Capital emitido pendiente de inscripción (Nota 13)	-	-	-	300.000,00
Otros pasivos financieros	-	119.089,37	-	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	8.272,17	-	7.725,40
	<b>1.478.407,92</b>	<b>253.896,70</b>	<b>1.469.788,17</b>	<b>432.696,04</b>

El desglose de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

### Ejercicio 2023

Entidad	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Divisa	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Bankinter	2,00%	14/10/2034	Euro	872.000,00	655.030,84
Bankinter	2,00%	30/04/2031	Euro	400.000,00	301.022,54
Bankinter	1,75%	22/10/2036	Euro	560.000,00	494.658,94
Santander	2,00%	31/01/2038	Euro	132.000,00	125.595,56
				<b>1.964.000,00</b>	<b>1.576.307,88</b>

## Ejercicio 2022

Entidad	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Divisa	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Bankinter	2,00%	14/10/2034	Euro	872.000,00	708.648,76
Bankinter	2,00%	30/04/2031	Euro	400.000,00	338.758,53
Bankinter	1,75%	22/10/2036	Euro	560.000,00	521.516,32
				<b>1.832.000,00</b>	<b>1.568.923,61</b>

El desglose por vencimiento de los pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, es el siguiente:

## Ejercicio 2023

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	126.535,15	130.299,92	134.214,63	138.286,85	1.046.971,33	1.576.307,88
Fianzas recibidas	-	-	-	-	28.635,20	28.635,20
	<b>126.535,15</b>	<b>130.299,92</b>	<b>134.214,63</b>	<b>138.286,85</b>	<b>1.075.606,53</b>	<b>1.604.943,08</b>

## Ejercicio 2022

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	127.431,37	129.915,98	132.449,18	135.031,97	919.124,47	1.443.952,97
Fianzas recibidas	-	-	-	-	25.835,20	25.835,20
	<b>127.431,37</b>	<b>129.915,98</b>	<b>132.449,18</b>	<b>135.031,97</b>	<b>944.959,67</b>	<b>1.469.788,17</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2023 de otros pasivos financieros a corto plazo se corresponde con las siguientes operaciones:

- Un importe de 40.535,00 euros, correspondiente al anticipo recibido a cuenta de una venta de inmovilizado.
- Un importe de 78.554,37 euros correspondientes a los intereses devengados en el ejercicio 2023, derivados de un acuerdo de aplazamiento en la formalización de la compra del terreno referido en la nota 5 anterior.

**NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****Saldos con partes vinculadas**

La información sobre los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>2023</b>	<b>Socios</b>	<b>2022</b>
Capital emitido pendiente de inscripción (Nota 12)	-		(300.000,00)
		-	<b>(300.000,00)</b>

En el ejercicio 2022 la Sociedad había reconocido como capital emitido, pendiente de inscripción, por un importe de 300.000,00 euros, correspondiente a aportaciones recibidas de futuros accionistas, destinadas a una ampliación de capital a realizar en el ejercicio 2023. No obstante lo anterior, en el ejercicio 2023 no se ha llevado a cabo la referida ampliación de capital, motivo por el en el ejercicio 2023 se ha procedido a la devolución de los anticipos procedidos.

**Transacciones con partes vinculadas**

Las operaciones realizadas con partes vinculadas han pertenecido al tráfico ordinario de la empresa y se han efectuado en condiciones normales de mercado del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

En el ejercicio 2023 no se han realizado transacciones con partes vinculadas.

**Ejercicio 2022**

	<b>Socios</b>	<b>Total</b>
Ampliación de capital (Nota 11)	500.000,00	500.000,00
Capital emitido pendiente de inscripción (Nota 12)	300.000,00	300.000,00
	<b>800.000,00</b>	<b>800.000,00</b>

No se producen, durante los ejercicios 2023 y 2022, remuneraciones a los Administradores de la Sociedad.

**Otra información referente a los Administradores de la Sociedad:**

No se han puesto de manifiesto situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, con arreglo a la normativa aplicable (actualmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital), todo ello sin perjuicio de la información sobre operaciones vinculadas reflejadas en la memoria.

Asimismo, y de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, mencionada anteriormente, se informa que los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

**NOTA 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL****Saldos corrientes con Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

**Ejercicio 2023**

	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos acreedores</b>
Hacienda Pública por IVA	25.437,59	-
Hacienda Pública por IRPF	-	2,45
Activos por impuesto corriente	57.430,88	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	135.300,71	-
Activos por impuesto diferido	8.476,69	-
	<b>226.645,87</b>	<b>2,45</b>

**Ejercicio 2022**

	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos acreedores</b>
Hacienda Pública por IVA	-	13.221,57
Hacienda Pública por IRPF	-	230,59
Activos por impuesto corriente	49.940,83	-
Activos por impuesto diferido	8.476,69	-
	<b>58.417,52</b>	<b>13.452,16</b>

El saldo de "Otros créditos con las Administraciones Públicas" a cierre del ejercicio 2023 se corresponde con la solicitud presentada al Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla), para la devolución del ICIO (ver nota 6).

**Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

## Ejercicio 2023

<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>			
<b>Resultado del periodo (después de impuestos)</b>			<b>12.462,64</b>
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminución</i>	<i>Efecto neto</i>
Impuesto sobre sociedades	9.538,33	-	9.538,33
<b>Base imponible previa</b>			<b>22.000,97</b>
<b>Base imponible SOCIMI (resultado fiscal)</b>			
<b>Cuota íntegra (25%)</b>			<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta (alquileres)			(57.460,88)
<b>Acreeedor/ (Deudor) por impuesto de Sociedades (Cuota líquida)</b>			<b>(57.460,88)</b>

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha reconocido un importe de 9.538,33 euros (0 euros en 2022) en concepto de impuesto de sociedades, derivado del “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos de SOCIMI” correspondientes al ejercicio 2022.

## Ejercicio 2022

<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>			
<b>Resultado del periodo (después de impuestos)</b>			<b>73.127,22)</b>
	<i>Aumentos</i>	<i>Disminución</i>	<i>Efecto neto</i>
Impuesto sobre sociedades			-
<b>Base imponible previa</b>			<b>73.127,22)</b>
<b>Base imponible SOCIMI (resultado fiscal)</b>			<b>-</b>
<b>Cuota íntegra (25%)</b>			<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta (alquileres)			(49.940,83)
<b>Acreeedor/ (Deudor) por impuesto de Sociedades (Cuota líquida)</b>			<b>(49.940,83)</b>

**Impuesto corriente**

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha reconocido y liquidado un importe de 9.538,33 euros (0,00 euros en 2022) en concepto de impuesto de sociedades, correspondiente al “Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por SOCIMI” del ejercicio cerrado 2022.

**Impuesto diferido**

El detalle del saldo activo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2023 es el siguiente (en euros):

	<b>Diferencia temporaria</b>	<b>Efecto impositivo</b>
Bases imposables negativas	33.906,74	8.476,69

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

**NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS****Cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y del terminado al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Otros Ingresos de explotación</b>		
Ingresos por servicios diversos	301.232,90	262.846,31
	<b>301.232,90</b>	<b>262.846,31</b>

La Sociedad realiza su actividad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Otros ingresos de explotación**

Los otros ingresos de explotación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y del terminado a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Otros Ingresos de explotación</b>		
Ingresos por servicios diversos	10.950,37	11.238,82
	<b>10.950,37</b>	<b>11.238,82</b>

**Otros gastos de explotación**

Los otros gastos de explotación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y del terminado a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios exteriores	102.009,98	112.546,75
Tributos	18.770,22	17.532,36
	<b>120.780,20</b>	<b>130.079,11</b>

**Resultados excepcionales**

Los resultados excepcionales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y del terminado a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Gastos excepcionales	(437,38)	(82,71)
Ingresos excepcionales.	-	680,28
	<b>(437,38)</b>	<b>597,57</b>

**NOTA 16. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad se encuentra en negociaciones para realizar operaciones de compraventa de determinados activos de su balance, en particular aquellos que componen la totalidad de su saldo de existencias, el local del Puerto de Santa María indicado en la nota 6 anterior y los terrenos de Coria, actualmente arrendados. La Sociedad estima que dichas operaciones se compraventa se formalizarán en el segundo semestre de 2024, generando un resultado financiero positivo.

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 no han ocurrido otros hechos o circunstancias que pudieran afectar a la presentación de estas Cuentas Anuales.

**NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN**

La Sociedad no ha tenido contratados trabajadores durante el ejercicio 2022 ni 2023.

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	3,74	18,64
Ratio de operaciones pagadas	3,74	18,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	692.766,29	335.610,74
Total pagos pendientes	-	-

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Volumen monetario pagado en euros	687.701,25	254.407,05
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a proveedores	99,27%	75,80%
Número de facturas pagadas	36	56
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	90,00%	84,85%

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad se muestran a continuación.

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría</b>		
a) Auditoría CCAA	7.500,00	7.500,00
<b>Honorarios del auditor de cuentas por otros servicios distintos</b>		
a) Otros	600,00	600,00
	<b>8.100,00</b>	<b>8.100,00</b>

**NOTA 18. "EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009"**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 de SOCIMIS, se detalla a continuación la siguiente información:

1. El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley de SOCIMIS a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 0,00 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2022)
2. A 31 diciembre de 2023 las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley son 0,00 euros (0,00 euros al 31 de diciembre de 2022).
3. En los ejercicios 2023 y 2022 no se han repartido dividendos con cargo a reservas procedentes de ejercicios anteriores, ni tampoco con cargo al resultado del ejercicio 2023.

Para los periodos impositivos a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que no proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

4. Los inmuebles destinados al alquiler indicados en la nota 6, se adquirieron en octubre de 2020 (terreno en el municipio de Dos Hermanas), abril de 2021 (Gasolinera Q8 y Burger King en el municipio de Coria del Río), octubre de 2021 (locales y garajes en el municipio de Jerez de la Frontera), junio de 2022 (local en el municipio de Isla Cristina) y enero de 2023 (local en El Puerto de Santa María). Los siete inmuebles computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.
5. A 31 diciembre de 2023 y 2022 no se ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que no sea para compensar pérdidas o para su distribución.

## **PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN 2023**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

El Informe de Gestión del ejercicio 2023, se formula de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada el 20 de julio de 2020. Con fecha 9 de marzo de 2021 se elevaron a público los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA. Estos acuerdos fueron presentados en el Registro Mercantil con fecha 24 de marzo de 2021 y han sido inscritos con fecha 20 de septiembre de 2021 por el Registrador.

Su objeto social y actividad consisten en a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro, b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420), c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. (CNAE 6420) d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. (CNAE 6420)

En el ejercicio 2022, la Sociedad se incorporó al Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de “Euronext Access” operada por Euronext Access Paris S.A.

## **2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO**

La evolución de las principales magnitudes del balance de situación y de la cuenta de resultados ha sido la siguiente:

	<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Ejercicio 2022</b>
Activo corriente	2.293.766,92	1.489.206,74
Pasivo corriente	263.364,15	446.148,20
Circulante	2.030.402,77	1.043.058,54
Variación circulante con el ejercicio anterior	987.344,23	276.655,83
Variación circulante con el ejercicio anterior %	94,66%	36,10%

	<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Ejercicio 2022</b>
Cifra de negocios	301.232,90	262.846,31
Variación con el ejercicio anterior	38.386,59	125.187,30
Variación con el ejercicio anterior %	15%	90,94%

## **3. INFORMACIÓN SOBRE ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES ACAECIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO**

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 no han ocurrido hechos o circunstancias que pudieran afectar a la presentación de estas Cuentas Anuales.

## **4. INFORMACIÓN SOBRE ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de gastos de investigación y desarrollo en el activo del balance del ejercicio 2023, porque no ha desarrollado actividad alguna en esta materia a lo largo de dicho ejercicio.

## **5. GESTIÓN DE CALIDAD Y MEDIOAMBIENTE**

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad no ha incurrido en gastos derivados de actividades medioambientales, ni tenía activos medioambientales registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2023.

## **6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no tiene actualmente en su cartera ningún paquete de títulos propios ni lo ha tenido durante el ejercicio 2023 y tampoco ha aceptado sus propias acciones en prenda, ni en ninguna clase de operación mercantil o negocio jurídico.

## **7. INFORMACIÓN DEL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad presenta un Periodo Medio de Pago a proveedores de 3,74 días (18,64 días en 2022). De esta forma se cumple con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

## **8. UTILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Con respecto al uso de instrumentos financieros por la sociedad, y cuando resulte relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, el informe de gestión incluirá lo siguiente:

- a) Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la sociedad, incluida la política aplicada para cubrir cada tipo significativo de transacción prevista para la que se utilice la contabilidad de cobertura.
- b) La exposición de la sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo.

**PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

Las anteriores Cuentas anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, así como el informe de gestión, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 28 de marzo de 2024.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de **PERSEIDA RENTA GESTIÓN SOCIMI, S.A.** las firman a continuación:



---

**Presidente**

HOUSING PROYECTOS & OBRAS SL  
representado por D. José María Gallego  
Moyano



---

**Secretario**

DOGMA ABOGADOS Y  
ECONOMISTAS, S.L. representado por  
D. Ramón Valencia Clares



---

**Vocal**

D. Faustino Valdés Gallardo

---

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2023. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)

