NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

ANNUAL ACCOUNTS AND DIRECTORS' REPORT FOR FY2022 TOGETHER WITH THE AUDIT REPORT ISSUED BY AN INDEPENDENT AUDITOR

BDO

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

Annual Accounts and Directors' Report For Fy2022 Together with the Audit Report Issued by an Independent Auditor

AUDIT REPORT ON THE ANNUAL ACCOUNTS ISSUED BY AN INDEPENDENT AUDITOR

ANNUAL ACCOUNTS FY 2022:

- Balance sheets at 31 December 2022 and 2021
- Profit and loss statements for FY 2022 and FY 2021
- Statement of changes in equity for FY 2022 and FY 2021
- Statements of cash flows for FY 2022 and FY 2021
- Notes to the 2022 Annual Accounts

DIRECTORS' REPORT FOR FY 2022

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

Audit Report on the Annual Accounts issued by an Independent Auditor

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
Spain

Audit report on the annual accounts issued by an independent auditor

To the Shareholders of **Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.:**

Opinion

We have audited the annual accounts of **Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.** (the Company), comprising the balance sheet as of 31 December 2022, the profit and loss statement, the statement of changes in equity, the statement of cash flows and the notes to the annual accounts for the year that ended on that date.

In our opinion, the accompanying annual accounts give, in all material respects, a true and fair view of the Company's equity and financial position at 31 December 2022, and of its results and cash flows for the year that ended on that date, in accordance with the applicable financial reporting framework (identified in Note 2) and, in particular, with the accounting principles and criteria contained therein.

Basis for opinion

We have conducted our audit in accordance with the prevailing accounts auditing regulations in Spain. Our responsibilities under those standards are described in the *Auditor's responsibilities in connection with the audit of the annual accounts* section of our report further on.

We are independent of the Company, in accordance with the ethical requirements -including the independence requirement- that apply to our audit of the annual accounts in Spain, as required under regulatory legislation governing the accounts auditing activity. In this regard, we have not provided any services other than auditing the accounts, nor have there been any situations or circumstances which, under the aforementioned regulatory legislation, have affected the necessary independence in such a way that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained provides a sufficient and appropriate basis for our audit opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit were those which, in our professional judgement, were considered the most significant risks of material misstatements in our audit of the annual accounts for the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the annual accounts as a whole and in the formation of our opinion thereon, and we have not expressed a separate opinion involving those risks.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO Auditores S.L.P., registered in the Official Register of Accounts Auditors No. S 1273, is a Spanish independent limited liability company, member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and is part of the BDO International network of independent member firms.

Commercial Registry of Barcelona, Volume 47,820, Folio 131, Section 8, Sheet B-563253. (Entry 124). CORPORATE TAX CODE: B82387572.

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO

Most relevant aspects of the audit	Audit response
Measurement of real estate assets The "Property, plant and equipment" and "Investment property" captions in the accompanying balance sheet as of 31 December 2022 include the net carrying value of the Company's real estate assets, as described in note 5 of the accompanying notes to the annual accounts. Notes 4.1, 4.2 and 5 describe the impairment assessment policies applied to these assets. As described in these notes, in estimating the recoverable amount, the Company's management has relied on appraisal reports prepared by an independent expert that includes significant elements of judgment with different degrees of subjectivity. The analysis of the reasonableness of the net carrying value of real estate assets as of 31 December 2022 has been considered as the most relevant aspect of our audit.	We have performed the following auditing procedures, inter alia: - Understanding and analysis of the policies and procedures followed by the Company's management to determine the recoverable value of real estate assets at year-end. - Obtaining the last appraisal report available of the Company's real estate assets, prepared by an independent expert (see note 5 of the accompanying notes). - Evaluation of the competence and independence of the external appraiser, as well as the reasonableness of the appraisal methodologies and assumptions used, involving appraisal experts in the team to assist us in this analysis. - Analysis of the reasonableness of the calculations made by the Company's management to determine the recoverable amount of these real estate assets as of 31 December 2022. - Evaluation of the suitability and adequacy of the information included by the Company's management in the notes to the annual accounts, in relation to the appraisal of real estate assets.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO Auditores S.L.P. is an independent Spanish limited liability company, a member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and forms part of the BDO International network of independent member firms.

BDO is the commercial trademark used throughout the BDO network and for all its member firms.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO

Other information: Directors' report

Other information exclusively includes the directors' report for 2022, the preparation of which is the responsibility of the Company directors and is not an integral part of the annual accounts.

Our audit opinion on the annual accounts does not cover the directors' report. Our responsibility for the directors' report, in accordance with what is required by the regulations governing the activity of auditing accounts, consists of evaluating and reporting on the consistency of the directors' report with the annual accounts, based on the knowledge of the entity obtained in conducting the audit of the aforementioned accounts, as well as evaluating and reporting whether the content and presentation of the directors' report are in accordance with the applicable regulations If, based on the work we have carried out, we conclude that there are material misstatements, we are obliged to report this.

Based on the work carried out, as described in the previous paragraph, the information contained in the directors' report matches the information in the annual accounts for 2022 and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the directors with regard to the annual accounts

The directors are responsible for formulating the accompanying annual accounts such that they provide a true and fair view of the equity, financial position and income of the Company, in accordance with the financial reporting regulatory framework applicable to the entity in Spain, and the internal controls deemed necessary to allow for the preparation of the annual accounts without any material misstatements due to fraud or error.

In the preparation of the annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, and for disclosing, where appropriate, matters related to the going concern and using the going concern accounting principle, unless the aforementioned directors intend to liquidate the Company or cease operations, or if there is no other realistic alternative.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvarosa, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

BDO Auditores S.L.P. is an independent Spanish limited liability company, a member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and forms part of the BDO International network of independent member firms.

BDO is the commercial trademark used throughout the BDO network and for all its member firms.

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO

Auditor's responsibilities in connection with the audit of the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an audit report containing our opinion. Reasonable assurance is a high degree of security, but does not guarantee that an audit performed in accordance with the regulations in force governing auditing in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may be due to fraud or error and are considered to be material if, either individually or as a whole, it can be reasonably foreseen that they will have an impact on economic decisions taken by users based on the annual accounts.

As part of an audit in accordance with the standards regulating the accounts audit activity in force in Spain, we apply our professional judgement and maintain an attitude of professional scepticism throughout the audit. Also:

- We identify and assess the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error; design and perform audit procedures to address those risks; and obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, since the fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, intentionally erroneous statements, or circumvention of internal control.
- We consider the relevant internal control for the audit to design audit procedures that are appropriate to the circumstances, and not for the purpose of expressing an opinion on the efficacy of the company's internal control.
- We assess whether the accounting policies are appropriate and the reasonableness of the accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- It has been ascertained whether the use by the directors of the accounting principle of a going concern is appropriate and, based on the audit evidence obtained, whether or not there is a material uncertainty related to events or conditions that can lead to significant doubts about the ability of the Company to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our audit report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to express a modified opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained until the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to be a going concern.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO Auditores S.L.P. is an independent Spanish limited liability company, a member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and forms part of the BDO International network of independent member firms.

BDO is the commercial trademark used throughout the BDO network and for all its member firms.

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO

- We assess the overall presentation, structure and content of the annual accounts, including the disclosures, and whether the annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We report to the directors of the Company regarding the scope and timing of the planned audit and any significant findings, as well as any significant internal control deficiency identified in the course of the audit.

Among the significant risks that have been communicated to the company's directors, we determined those that were of the greatest significance in the audit of the annual accounts for the current period and which are, consequently, the risks deemed to be the most significant.

We describe these risks in our audit report unless legal or regulatory provisions prohibit public disclosure.

BDO Auditores, S.L.P. (Official Register of Accounts Auditors - ROAC S1273)

[Signed]
Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Partner - Accounts Auditor
8 June 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

BDO Auditores, S.L.P.
2023 No. 1/23/13052
EUR 96.00
CORPORATE STAMP:
Auditor report subject to the Spanish or international regulations on audit of accounts

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO Auditores S.L.P. is an independent Spanish limited liability company, a member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and forms part of the BDO International network of independent member firms.

BDO is the commercial trademark used throughout the BDO network and for all its member firms.

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

ANNUAL ACCOUNTS FOR FY 2022

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
BALANCE SHEETS AT 31 DECEMBER 2022 AND 2021
(Figures in euros)

ASSETS	Notes to the Annual Accounts	31/12/2022	31/12/2021
A) NON-CURRENT ASSETS		**35,908,109.27**	**36,033,798.56**
II. Property, plant and equipment		**2,113,695.70**	**2,123,901.01**
Land and buildings	5	1,939,756.98	1,955,712.78
Technical facilities and other property, plant and	5	173,938.72	161,152.05
PP&E under construction	5	-	7,036.18
III. Investment properties		**33,786,369.57**	**33,909,897.55**
Investments in land and natural assets	5	23,480,193.89	23,480,193.89
Construction investments	5	10,306,175.68	10,429,703.66
IV. Long-term financial investments		**8,044.00**	-
Other financial assets	6	8,044.00	-
B) CURRENT ASSETS		**503,873.87**	**262,816.50**
III. Trade and other receivables		**199,052.44**	**180,292.98**
Trade receivables for sales and services	6	125,124.51	123,835.61
Sundry receivables	6	2,270.19	2,270.19
Staff	9	3,234.39	-
Current tax assets	9	68,001.48	53,681.67
Other credits with Public Administrations	9	421.87	505.51
IV. Short-term investments in associate companies		**-**	**1,006.17**
Current account with associate companies	6	-	1,006.17
V. Short-term financial investments		**34,554.04**	**39,478.74**
Other short-term equity instruments	6	-	961.58
Other financial assets	6	34,554.04	38,517.16
VII. Cash and cash equivalents		**270,267.39**	**42,038.61**
Treasury	6	270,267.39	42,038.61
TOTAL ASSETS (A+B)		**36,411,983.14**	**36,296,615.06**

The Company's Annual Accounts, which form a single unit, comprise these Balance Sheets, the accompanying Profit and Loss Statement, Statement of Changes in Equity, Statements of Cash Flows and the accompanying Notes to the Annual Accounts, which consists of 18 Notes

[Includes signatures]

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
BALANCE SHEETS AT 31 DECEMBER 2022 AND 2021
(Figures in euros)

EQUITY AND LIABILITIES	Notes to the Annual Accounts	31/12/2022	31/12/2021
A) EQUITY		**33,105,156.48**	**32,758,568.24**
A-1) Shareholder equity		**33,105,156.48**	**32,758,568.24**
I. Capital		**32,712,120.00**	**32,712,120.00**
Registered share capital	8	32,712,120.00	32,712,120.00
III. Reserves		**46,448.24**	**(19,361.39)**
Legal and statutory	8	108,151.96	42,342.33
Other Reserves	8	(61,703.72)	(61,703.72)
VI. Profit (loss) for the year	3 and 8	**998,440.09**	**658,096.28**
VII. Interim dividend	3	**(651,851.85)**	**(592,286.65)**
B) NON-CURRENT LIABILITIES		**2,826,115.15**	**3,137,393.72**
II. Long-term debts		**2,826,115.15**	**3,137,393.72**
Bank borrowing	7	2,439,331.50	2,648,555.27
Other financial liabilities	8	386,783.65	488,838.45
C) CURRENT LIABILITIES		**480,711.51**	**400,653.10**
III. Short-term debts		**210,716.14**	**202,365.90**
Bank borrowing	7	209,238.48	206,288.38
Other financial liabilities	7	1,477.66	(3,922.48)
V. Trade and other payables		**269,995.37**	**198,287.20**
Sundry payables	7	53,092.78	(1,989.07)
Personnel (remuneration pending payment)	7	373.49	1,030.86
Current tax liabilities	9	-	-
Other debts with Public Administrations	9	216,529.10	199,245.41
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (A+B+C)		**36,411,983.14**	**36,296,615.06**

The Company's Annual Accounts, which form a single unit, comprise these Balance Sheets, the accompanying Profit and Loss Statement, Statement of Changes in Equity, Statements of Cash Flows and the accompanying Notes to the Annual Accounts, which consists of 18 Notes

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

[Includes signatures]

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 6
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

PROFIT AND LOSS STATEMENTS FOR FY2022 AND FY2021

(Figures in euros)

	Note to the Annual Accounts	31/12/2022	31/12/2021
Turnover		**2,020,589.93**	**1,636,312.78**
Provision of services	5 and 16	2,020,589.93	1,636,312.78
Other operating income		**7,500.00**	**-**
Operating subsidies		7,500.00	-
Personnel expenses		**(126,741.37)**	**(142,516.44)**
Wages, salaries and similar	11	(101,176.27)	(112,153.78)
Employee benefit charges	11	(25,565.10)	(30,362.66)
Other operating expenses		**(603,584.63)**	**(469,692.95)**
Outsourced services	11	(452,484.34)	(314,863.34)
Taxes	11	(151,100.29)	(173,591.44)
Losses, impairment and changes in trade provisions		-	18,761.83
Depreciation/Amortization of fixed assets	5	**(265,528.75)**	**(261,251.79)**
Exceptional results		**25,814.45**	**(17,078.16)**
OPERATING PROFIT (LOSS)		**1,085,049.63**	**745,773.44**
Financial income		**-**	**77.60**
Income from holdings in equity instruments, group companies and associates.		-	2.55
Other income from marketable securities and other financial instruments		-	75.05
Financial expenses		**(47,071.59)**	**(87,744.51)**
Through debts with group companies and associates	7	(10,933.02)	(17,618.75)
Through debts with third parties	7	(36,138.57)	(70,125.76)
Impairment and gains and losses on disposal of financial		**-**	**12.35**
Gains/(losses) on disposal and others		-	12.35
FINANCIAL PROFIT (LOSS)		**(47,071.59)**	**(87,654.56)**
EBT		**1,010,978.04**	**658,118.88**
Corporate tax	9	**(12,537.95)**	**(22.60)**
PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR FROM CONTINUING OPERATIONS		**998,440.09**	**658,096.28**
PROFIT (LOSS) FROM DISCONTINUED OPERATIONS		**-**	**-**
PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR		**998,440.09**	**658,096.28**

The Company's Annual Accounts, which form a single unit, comprise these Profit and Loss Statements, the Balance Sheets, the Statement of Changes in Equity, the accompanying Statements of Cash Flows and the Notes to the Annual Accounts, which consist of 18 Notes

[Includes signatures]

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

A) STATEMENT OF RECOGNIZED INCOME AND EXPENSES FOR 2022 AND 2021
(Figures in euros)

	2022	2021
A) PROFIT/(LOSS) OF THE P&L STATEMENT	998,440.09	658,096.28
B) TOTAL TRANSFERS TO THE PROFIT AND LOSS STATEMENT	-	-
TOTAL RECOGNIZED INCOME AND EXPENSES (A+B)	998,440.09	658,096.28

B) STATEMENT OF TOTAL CHANGES IN EQUITY FOR 2022 AND 2021
(Figures in euros)

	Registered Capital	Reserves	Profit (loss) for the year	Interim dividend	Total
OPENING BALANCE, *(unreadable)*	32,712,120.00	(72,414.32)	423,423.30	(370,370.37)	32,692,758.61
I. Total income and expenses	-	-	658,118.88	-	658,118.88
II. Transactions with partners and shareholders	-	53,052.93	(423,423.30)	370,370.37	-
1. Dividend payment	-	53,052.93	(423,423.30)	370,370.37	-
III. Other changes in equity	-	-	-	(592,286.65)	(592,286.65)
1. Other changes	-	-	-	(592,286.65)	(592,286.65)
CLOSING BALANCE, 2021	32,712,120.00	(19,361.39)	658,118.88	(592,286.65)	32,758,590.84
I. Total income and expenses	-	-	998,440.09		998,440.09
II. Transactions with partners and owners		-	(592,286.65)	592,286.65	-
1. Dividend payment			(592,286.65)	592,286.65	-
III. Other changes in equity	-	65,809.63	(65,809.63)	(651,851.85)	(651,851.85)
1. Distribution of prior year's profit/(loss)		65,809.63	(65,809.63)		
2. Other changes		-	-	(651,851.85)	(651,851.85)
CLOSING BALANCE, 2022	32,712,120.00	(46,448.24)	998,440.09	(651,851.85)	33,105,156.48

The Company's Annual Accounts, which form a single unit, comprise the Statement of Changes in Equity, the Balance Sheets, the Profit and Loss Statements, the accompanying Statements of Cash Flows and the Notes to the Annual Accounts, which consist of 18 Notes

[Includes signatures]

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
STATEMENTS OF CASH FLOWS FOR 2022 AND 2021
(Figures in euros)

	Notes to the	2022	2021
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Earnings before tax		**1,010,978.04**	**658,118.88**
Adjustments to profit (loss)		**312,600.34**	**266,454.28**
Depreciation of fixed assets	5	265,528.75	261,251.79
Variation due to impairment			
Valuation adjustments due to impairment			
Gains (losses) on disposal of financial instruments		-	(12.35)
Financial income		-	(77.60)
Financial expenses	7	47,071.59	87,744.51
Other income and expenses		-	(82,452.07)
Changes in working capital		**43,341.63**	**10,929.72**
Trade and other receivables	6	(18,759.46)	(39,661.97)
Other current assets	6	5,930.87	(6,212.60)
Trade and other payables	7	59,170.22	56,804.29
Other cash flows from operating activities		**(47,071.59)**	**(241,125.25)**
Interest payments	7	(47,071.59)	(87,744.51)
Interest received		-	77.60
Income tax received (paid)	9	-	(153,458.34)
Cash flows from operating activities		**1,322,848.42**	**(694,377.63)**
CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES			
Payables due to investments		**(139,839.46)**	**(408,252.35)**
Property, plant and equipment	5	(131,795.46)	(192,776.92)
Investment properties	5	-	(215,475.43)
Other financial assets	5	(8,044.00)	-
Cash flows from investment activities		**(139,839.46)**	**(408,252.35)**
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Receipts and payments for equity instruments		-	-
equity instruments (+)		-	-
Receipts and payments for instruments of financial liability		**(302,928.33)**	**(328,797.70)**
Issuance of:			
Bank borrowing		-	-
Other debts	7	5,400.14	45,145.21
Repayment and amortization of:			
Bank borrowing	7	(206,273.67)	(299,446.91)
Other debts	7	(102,054.80)	(74,496.00)
Dividends and remuneration on other equity instruments paid		**(651,851.85)**	**(592,286.65)**
Cash flows from financing activities		**(954,780.18)**	**(921,084.35)**
Effect of changes in exchange rates		-	-
NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS		**(228,228.78)**	**(634,959.07)**
Cash or cash equivalents at the start of the year		42,038.61	676,997.68
Cash or cash equivalents at year end		270,267.39	42,038.61

The Company's Annual Accounts, which form a single unit, comprise these Cash Flow Statements, the Balance Sheets, the Profit and Loss Statement, Statement of Changes in Equity, attached, and the accompanying Notes to the Annual Accounts, which consists of 18 Notes.

[Includes signatures]

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Movil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
NOTES TO THE 2022 ANNUAL ACCOUNTS

1. GENERAL INFORMATION - COMPANY ACTIVITY.

The Company was incorporated on 27 December 2019 by means of a deed of total spin-off of the companies "*CASA RAJA, S.L.*" and "*SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L.*" *for the benefit of five new companies incorporated in this same act called: "APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A." (SOCIMI), "AÑAVETE, S.L.", "LAIROCSE, S.L.", "SOCITELLO, S.L." and "ALJIBESLLANOS, S.L.";* before the notary public of Madrid, Enrique A. Franch Quiralte, under his record number 4,533.

The background to this deed was as follows:

On 21 November 2019, the Extraordinary and Universal Meeting of Shareholders of the companies CASA RAJA, S.L. and SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L., had unanimously agreed their total spin-off and the corresponding transfer of their business assets to the five new companies.

Previously, and in compliance with the provisions of Articles 73, 30 and 31 of Law 3/2009 of 3 April on Structural Modifications of Commercial Companies, the Boards of Directors of CASA RAJA, S.L. and SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L. had drafted the corresponding Project for the total and simultaneous spin-off of both companies in order to submit it to the approval of the respective Meetings of Shareholders.

The aforementioned Project was unanimously subscribed by all the directors of both companies and was deposited with the Commercial Registry of Madrid on 30 October, registered in the Commercial Registry on 14 November, and published in the Official Journal of the Commercial Registry (BORME), dated 21 November 2019, under number 224.

Said Project served to approve that the companies CASA RAJA, S.L. and SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L. were dissolved without liquidation, by means of the incorporation by universal succession of their respective assets to the five new companies.

The deed of total spin-off and incorporation of the five beneficiary companies was registered in the Madrid Commercial Registry on 27 February 2020; registered, with respect to this company, in Volume 40,056, Folio 160, Sheet M-711704 and, given that point *seven* of the Spin-Off Project determined that the effectiveness of the spin-off for accounting purposes of the companies involved in the spin-off would be the date of registration, the commencement of activity of APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. is determined by the aforementioned date.

On 24 February 2022, the corporate name of the Company was changed, so as to be named from then on Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

On 7 November 2022, the Company commenced trading on the EURONEXT market, where it is currently listed.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The following is a summary of the company's data laid down in the notarized Spin-Off Project:

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, Sociedad Anónima.

Registered office: it is located in Madrid (28003), calle Ponzano 76, piso 2ºA.

Corporate Tax Code: A88559885

Corporate purpose: The corporate purpose is:

The acquisition and promotion of natural urban real estate for leasing.

The holding of shares in the capital of listed real estate investment trusts - REITs (SOCIMI in Spanish) or in the capital of other entities not resident in Spanish territory which have the same corporate purpose as the former and which are subject to a regime similar to that established for REITs in terms of the mandatory legal or statutory profit distribution policy.

The holding of shares in the capital of other entities, whether resident or not in Spanish territory, whose main corporate purpose is the acquisition of urban real estate for leasing and which are subject to the same regime established for REITs in terms of the mandatory legal or statutory profit sharing policy and which meet the investment requirements referred to in Article 3 of the REITs Act.

The holding of shares or equity units of Collective Real Estate Investment Institutions regulated in Law 35/2003, of 4 November, on Undertakings for Collective Investment, or the regulation that replaces it in the future.

Together with the economic activity derived from the main corporate purpose, REITs may carry out other ancillary activities, being understood as such those whose income as a whole represents less than 20% of the company's income in each tax period or those that may be considered ancillary in accordance with the law applicable at any given time.

Excluded are all those activities for the exercise of which the law requires requirements that cannot be met by the Company.

The activities included in the corporate purpose may be carried out totally or partially indirectly through a holding in other companies with the same or similar purpose.

National Business Activity Code - CNAE: 6820, 6810 and 6832.

The total spin-off transaction was taxed under the benefits laid down in the *Special Regime for Mergers, Spin-offs, Contributions of Assets, Exchange of Securities and Change of Registered Office of a European Company or a European Cooperative Society from one Member State to another of the European Union, of Chapter VII of Title VII, of Law 27/2014, of 27 November, on Corporate Income Tax;* for this reason, the assets and rights acquired through the transfers arising from these total spin-offs were valued, for tax purposes, at the same values they had in the transferring entities before the transaction was carried out, also maintaining the acquisition date of the transferring entity.

And for accounting purposes, they were measured at market value in accordance with valuation standards IAS 19 and IAS 21 issued by the Institute of Accounting and Accounts Auditing (ICAC). For this purpose, and after the intervening companies had requested an appraisal from the Commercial Registry of Madrid, the appraisals of the properties that both SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L. and CASA RAJA, S.L. contributed to the incorporation of APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A. were obtained.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

1.1 REITs Regime

On 16 February 2021, the company notified the Tax Agency of the unanimous resolution adopted on 1 February by the Extraordinary Meeting of Shareholders to apply the special REITs tax regime. Once this resolution has been adopted, a period of two years is opened to comply with the requirements of Law 11/2009, as amended by Law 16/2012, of 27 December, which regulates Listed Real Estate Investment Trusts (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario).

These requirements include, inter alia, the following:

Corporate purpose obligation.

They must have as their main corporate purpose:

a) Acquisition and development of urban real estate for lease.

b) Holding of shares in the capital of other REITs or in the capital of other entities not resident in Spanish territory that have the same corporate purpose as the former and are subject to a similar profit distribution regime.

c) Holding of shares in the capital of other entities, whether or not resident in Spanish territory, whose main corporate purpose is the acquisition of urban real estate for leasing (they may not hold shares in the capital of other entities) and which are subject to the same regime of profit distribution and investment. All of its capital must belong to other REITs or non-resident entities referred to in letter b) above.

d) Holding of shares or equity units of Undertakings for Collective Investment in Real Estate regulated in Law 35/2003, of 4 November, on Undertakings for Collective Investment (UCI).

They may also carry out other accessory activities (those that represent less than 20 percent of the company's income in each tax period).

Investment obligation.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

They should have invested at least:

80% of the asset value in:

- urban real estate for leasing,

- land for the development of real estate to be leased, provided that the development is started within three years of its acquisition,

- stakes in the capital or equity of other entities whose corporate purpose is that of REITs.

80% of the income (excluding income from the transfer of shares and real estate assets, both of which are assigned to the fulfilment of its main corporate purpose, once the maintenance period has elapsed), must come from:

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

- leasing of real estate used for the fulfilment of its main corporate purpose with persons or entities that do not form a group, regardless of residence, and/or

- dividends or shares in profits from holdings assigned to the fulfilment of its main corporate purpose.

• Term of permanence or maintenance:

The real estate assets must remain leased for at least three years, including the time they have been offered for lease, with a maximum of one year.

The shares or equity interests must be held as assets for at least three years from their acquisition or, as the case may be, from the beginning of the first tax period in which the tax regime is applied.

Obligation to trade on a regulated market.

REITs must be admitted to trading on a Spanish regulated market or in any other country with which there is an exchange of tax information, or in a Spanish multilateral trading system or in that of any other member state of the European Union or the European Economic Area. The shares must be nominative.

As from 11 November 2022 the company's shares are listed in the Paris Stock Market (EURONEXT); therefore, the obligation to trade on a regulated market has been fulfilled.

Obligation to distribute profits.

The Company will distribute as dividends, once the commercial requirements have been met:

100% of the profits from dividends or shares in profits distributed by the entities referred to in section 1 of article 2 of Law 11 /2009.

At least 50% of the profits from the transfer of real estate and shares or stakes referred to in section 1 of article 2 of Law 11/2009, once the minimum holding periods have elapsed, subject to compliance with its main corporate purpose. The remaining profits must be reinvested in other real estate or stakes subject to compliance with the aforementioned corporate purpose, within a deadline of three years following the date of transfer.

At least 80% of the remaining profits obtained.

When the distribution of dividends is charged to reserves from profits earned in a year in which the special tax regime had been applied, said distribution must be carried out as described above.

Reporting information.

REITs must include in the notes to their annual accounts statements the information required by the tax regulations governing the special regime for REITs.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Minimum share capital.

The minimum share capital is hereby set at 5 million euros.

Breach of any of the foregoing conditions will mean that the Company has to pay tax in accordance with the general regime governing Corporation Tax from the tax period in which said breach is reported, unless this is rectified during the following financial year. In addition, the Company will be obliged to deposit, together with the amount of the foregoing tax period, the difference between the tax payable through application of the general regime and the amount paid as a consequence of applying the special tax regime in the previous tax periods. This is without prejudice to default interest, surcharges and fines which may be applicable.

The tax rate for REITs with regard to Corporation Tax is set at 0%. However, should profits be distributed to shareholders who own at least 5% of the share capital of the REIT and who are either exempt from tax or are taxed at a rate less than 10% on such dividends, then the REIT will have to pay a special corporate tax of 19% on the dividends distributed to those shareholders. Where applicable, this special taxation must be paid by the REIT within a deadline of two months from the date of dividend distribution.

Effective for tax periods beginning on or after 1 January 2021, a special tax rate of 15% will be applied to undistributed income obtained during the year that has not been distributed and which

- derive from income that has been taxed in accordance with the special regime,
- that are not within the three-year reinvestment period foreseen for income derived from the transfer of real estate or shares in other REITs.

All of the aforementioned requirements, including the obligation to trade on a regulated market have been fulfilled throughout 2022.

1.2. Data for the financial year

The financial year begins on 1 January and ends on 31 December.

The Annual Accounts, which have been prepared by the Directors, will be submitted for approval by the General Meeting of Shareholders.

The directors believe that this approval process will not result in any changes to the annual accounts.

1.3. Obligation to consolidate

The Entity is not required to consolidate in accordance with the requirements established in Article 42 of the Commercial Code and in Rules 13 and 15 of Part Three of Royal Decree 1514/2007, which approved the General Chart of Accounts.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

1.4. Functional currency data and presentation

The functional currency of the Company is the euro and the annual accounts have been prepared in euros. Accordingly, transactions in currencies other than the euro are considered to be denominated in "foreign currency"

2. BASIS OF SUBMISSION OF THE ANNUAL ACCOUNTS

2.1. True and Fair View

These annual accounts have been drawn up by the Directors in accordance with the legal framework governing financial reporting applicable to the Company, which is established in the following:

- The Commercial Code and remaining commercial legislation.
- General Chart of Accounts approved by Royal Decree 1514/2007, which was amended in 2016 by Royal Decree 602/2016, subsequently amended by Royal Decree 1159/2010 and later amended by Royal Decree 1/2021 of 12 January, and the sectorial adaptation for real estate companies.
- The mandatory regulations approved by the Institute of Accounting and Accounts Auditing in the implementation of the Chart of Accounts and its supplementary standards.
- Law 11/2009, of 26 October, as amended by Law 16/2012, of 27 December, which regulates Listed Real Estate Investment Trusts (REITs).
- The remainder of applicable Spanish accounting legislation.

The accompanying annual accounts have been obtained from the Company's accounting records and are presented in accordance with the regulatory financial reporting framework applicable to the Company and, in particular, the accounting principles and criteria contained therein, so as to present fairly the Company's equity, financial position, results of operations and cash flows for the year.

The most significant recording and measurement standards applied in the preparation of the annual accounts are summarized in **Note 4**.

All the rules and criteria established in the General Chart of Accounts in force at the time of preparation of these accounts have been followed without exception.

2.2. Non-mandatory accounting principles applied

The Company's annual accounts have been prepared in accordance with all mandatory accounting principles established by current commercial legislation*(Commercial Code and General Chart of Accounts*), namely: going concern, accrual, uniformity, prudence, no offsetting and relative importance.

No non-mandatory accounting principles have been applied.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

2.3. Critical aspects of measuring and estimating uncertainty

The Company has prepared its annual accounts statements on a going concern basis, with no significant risks that could result in significant changes in the value of assets or liabilities in the following year.

The preparation of the annual accounts requires management to make significant accounting estimations, judgments, estimates and assumptions that could affect the accounting policies adopted and the reported amounts of assets, liabilities, income, expenses and related disclosures.

The estimates and assumptions made are based, inter alia, on historical experience or other facts considered reasonable in view of the circumstances at the closing date, the result of which represents the basis for judgment on the carrying amount of assets and liabilities not immediately determinable.

Actual results may differ from the estimated results. These estimates and judgments are continually evaluated.

Certain accounting estimates are considered significant if the nature of the estimates and assumptions is material and if the impact on the financial position or operating performance is material.

Although these estimates were made by the Company's management based on the best information available at the end of each year, applying its best estimate and knowledge of the market, it is possible that future events may force the Company to modify them in the following years. In accordance with prevailing legislation, the effects of the change in estimate will be recognized prospectively in the income statement.

a) Key assumptions about the future: as a newly formed company resulting from the spin-off of two companies with real estate leasing assets, we have worked with the sum of the individual forecasts of both spun-off companies.

b) As to the accounts closing as at 31 December 2022, there have been no changes in accounting estimates considered relevant and that can affect such annual accounts or those of future years.

c) Management does not believe that there are material uncertainties that cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. For this reason, the entity's annual accounts have been prepared under the going concern principle.

2.4. Comparison of information

The principle of uniformity has been observed and the accounting criteria have not been varied. The Annual Accounts show a column with the amounts corresponding to the previous year (2021), being temporarily homogeneous.

2.5. Pooling of entries

In order to present the balance sheet, the profit and loss statement, the statement of changes in equity and the statement of cash flows, the criteria established by the General Chart of Accounts has been followed with regard to the pooling of amounts of various items, and therefore the annual accounts do not contain any items that have been grouped together.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.nataliia@gmail.com
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

2.6. Elements included in several items

There are no assets and liabilities recorded in two or more balance sheet items.

2.7 Changes in accounting criteria

The principle of uniformity has been observed in the drawing up of the annual accounts.

2.8 Correction of misstatements

During the year to which these annual accounts refer, there was no correction of misstatements; therefore the annual accounts for the financial year 2022 do not include adjustments made due to misstatements detected for the year.

2.9. Relative importance

In determining the information to be disclosed in these annual accounts on the various items in the annual accounts or other matters, the Company, in accordance with the Conceptual Framework of the General Chart of Accounts, has taken into account relative importance in relation to the annual accounts for 2021.

3. APPLICATION OF PROFITS (LOSSES)

3.1. Proposal for application

In the current financial year, the following profit has been obtained: 998,440.10 euros.

The Board of Directors proposes to the General Meeting of Shareholders the approval of the application of profits indicated below:

ALLOCATION BASIS		FY 2022	FY 2021
Balance of the profit and loss statement	91000	998,440.10	658,096.28
Surplus	91001		
Voluntary reserves	91002		
Other unrestricted reserves	91003		
TOTAL ALLOCATION BASIS = TOTAL APPLICATION	91004	998,440.10	658,096.28
APPLICATION TO		**FY 2022**	**FY 2022**
Legal reserve	91005	99,844.01	65,809.63
Capitalization reserve	91013		
Equalization reserve	91014		
Special reserves	91007		
Voluntary reserves	91008		
Interim dividends	91009	898,596.09	592,286.65
Surplus and others	91010		
Offsetting of prior years' losses	91011		
TOTAL APPLICATION = TOTAL ALLOCATION BASIS	91012	998,440.10	658,096.28

The distribution of profits complies with the requirements and limitations established in the Company's Articles of Association and in current legislation.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

3.2. Interim dividends

651,851.85 euros of interim dividends have been distributed during the current year.

The company's liquidity was sufficient to proceed with the distribution of the interim dividend, as indicated in the interim statement.

Month agreement	*Balance month*	*Cash and cash equivalents*
November	at 07/11/22	1,097,502.02

3.3. Limitations on dividend distributions

The Company must transfer 10% of profit for each year to the legal reserve until it represents at least 20% of the share capital. This reserve is not available for distribution to shareholders.

Given its REIT status, the parent Company is required to distribute in the form of dividend to its shareholders, once the commercial obligations have been duly completed, the profit for each year pursuant to that provided for in the REITs Act, which regulates the real estate investment trusts (see note 1).

Once the liabilities provided for in the law or the articles of association have been covered, dividends may only be distributed from the profit for the year or from unrestricted reserves if the value of the equity is not, or does not prove to be, lower than the share capital as a result of the allocation. To such effect, profit attributed directly to the equity cannot be subject to direct or indirect distribution. If there are losses from prior years which lower the value of the Company's equity to below the share capital figure, profit shall be used to offset such losses.

As of 31 December 2022 and 2021 the amounts of unrestricted reserves is as follows:

Unrestricted reserves	**2022**	**2021**
Legal reserve	108,151.96	42,342.33
Total	**108,151.96**	**42,342.33**

Profit attributed directly to the equity cannot be subject to direct or indirect distribution.

4. RECORDING AND MEASUREMENT RULES

The main measurement, recording and accounting principles that have been or will be applied, as the case may be, in the preparation and formulation of the annual accounts for 2022 and future years are as follows:

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

4.1. Property, plant and equipment

Assets included in property, plant and equipment acquired from a third party are measured at their acquisition price, which includes the purchase invoice, transportation, insurance, customs, if any, non-recoverable indirect taxes, installation and start-up costs. Work performed by the company for its own property, plant and equipment is measured at production cost.

Only financial expenses accrued prior to start-up will be capitalized for those fixed assets that have been in use for more than one year.

Provisions for dismantling, retirement or rehabilitation of property, plant and equipment are recorded as an increase in the value of fixed assets.

Any acquisitions made free of charge and those resulting from non-cash capital contributions are measured at market value.

Repairs that do not lead to an extension of the useful life of the asset will be taken directly to the profit and loss statement. Improvements and extensions that result in a longer life of the asset will be capitalized as an increase in the value of the asset, following the same criterion as for acquisitions.

Depreciation of these assets will begin when they are ready for their intended use. The annual depreciation charge will be established systematically using the straight-line method, based on their useful life and on the acquisition cost less their residual value.

The annual depreciation charge is recognized in the income statement and is basically equivalent to the depreciation rates determined on the basis of the years of estimated useful life.

In the case of land, it is considered to have an indefinite useful life and, therefore, is not subject to depreciation.

The annual depreciation charge has been established systematically and rationally on the basis of their useful life and residual value and has been calculated using the straight-line method and based on the following coefficients:

Element	Depreciation method used	Estimated useful life in years	% of annual depreciation
Buildings	straight line	50	2%
Technical Plant	straight line	20	10%
Machinery	straight line	18	12%
Tooling	straight line	8	25%
Other facilities	straight line	14	15%
Furniture	straight line	10	20%
IT Equipment	straight line	25	8%
Vehicles	straight line	14	16%
Other property, plant and equipment	straight line	10	10%

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Residual values and useful lives are reviewed and adjusted, if necessary, at each balance sheet date.

- ***Impairment of property, plant and equipment***: each year, the company will evaluate the possible existence of impairment losses that would make it necessary to reduce the book value of its property, plant and equipment, if their recoverable value is lower than their carrying value. The recoverable amount is determined as the higher of net sales value and value in use. The value in use will be calculated based on estimated cash flows, discounted at a rate that reflects current market valuations of the value of money and the specific risks associated with the asset.

In the case of property, plant and equipment which are real estate assets, the Company uses the same criteria as those included in the note "Impairment of investment property".

If the recoverable amount of an asset is estimated to be less than its carrying amount, the latter is reduced to its recoverable amount by recognizing the related write-down through the profit and loss statement.

If an impairment loss subsequently reverses, the book value of the asset is increased up to the limit of the original carrying amount at which the asset was carried prior to the recognition of the impairment loss.

Items of property, plant and equipment are shown in the balance sheet at their book value.

4.2. Investment properties

Since Apodaca de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A. is a company whose core activity is the leasing of housing, premises and offices, the properties assigned to this activity are recorded in subaccounts included in this fixed asset caption of the Chart of Accounts, as detailed below.

In the case of land, it is considered to have an indefinite useful life and, therefore, is not subject to depreciation.

The annual depreciation charge has been established systematically and rationally on the basis of their useful life and residual value and has been calculated using the straight-line method and based on the following coefficients:

Element	Depreciation method used	Estimated useful life in years	% of annual depreciation
Buildings	straight line	50	2%

Impairment of real estate investments:

Whenever there are signs of impairment, the company proceeds to estimate - using the so-called "impairment test" - the possible existence of impairment losses that reduce the recoverable value of said assets at an amount less than their book value. The recoverable amount is the higher amount between the fair value less costs to sell and the value in use.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The Company has commissioned Valtecsa, an independent expert, to carry out a valuation of its assets to determine the fair values of all its investment property at year-end. These valuations were based on the market rental value (which consists of capitalizing the net rents of each property and discounting future cash flows). In calculating the fair value, discount rates acceptable to a potential investor and in line with those applied by the market for properties of similar characteristics and locations have been used. The valuations have been carried out in accordance with the Valuation and Appraisal Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

The key assumptions used to determine the fair value of these assets and their sensitivity analysis are explained in Note 5. In this regard, in determining fair value, the Company has relied on level 2 estimates, since they are based on appraisal methodologies in which all significant variables are based on directly or indirectly observable market data.

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased by the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized in prior periods. The reversion of a loss through impairment is recognised as revenue.

4.3. Leases

-Finance leases and other transactions of a similar nature: leases will be classified as finance leases whenever the terms of the lease substantially transfer the risks and rewards of ownership to the lessee. The others will be classified as operational. When the company acts as lessee, it will record the asset in accordance with its nature (tangible or intangible) and a financial liability for the same amount, without including the applicable taxes.

The total finance charge will be distributed over the term of the contract and will be charged to the profit and loss statement for the year in which they accrue, by applying the effective interest rate, based on the amortization of the debt.

These assets will be amortized and written down in accordance with the policies adopted for property, plant and equipment and similar intangible assets for own use.

For **operating leases**, lease payments made during the year will be recorded as expenses for the year and will be charged to profit and loss.

4.4. Financial instruments

Classification

The financial assets of the Company are classified into the following categories:

a) Financial assets at amortised cost:

i. Loans and receivables: financial assets arising from the sale of goods or the provision of services for trade operations of the company, or those which, not having a commercial origin, are not equity instruments or derivatives, and whose collection is of fixed or determinable amount and not traded in an active market.

ii. The guarantees and deposits constituted by the Company in compliance with the contractual clauses of the various lease agreements.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

b) **Financial assets at fair value through profit and loss:** these are assets acquired with a view to disposing of them in the short-term or those which form part of a portfolio with regard to which there is evidence of recent actions with said objective.

Initial measurement

Financial assets are initially recognised at fair value of the consideration paid plus transaction costs that are directly attributable to them.

Subsequent measurement

Financial assets at amortized cost are measured at amortized cost. However, trade receivables and payables maturing within one year and which do not have a contractual interest rate, as well as, if applicable, advances and loans to personnel, dividends receivable and disbursements required on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, and disbursements required by third parties on stakes, the amount of which is expected to be paid in the short term, are measured at their nominal value when the effect of not discounting the cash flows is not significant.

Financial assets at fair value through profit or loss are measured at fair value and the result of changes in fair value is recorded in the profit and loss statement.

At least at year-end the Company performs an impairment test for financial assets that are not recorded at fair value. It is considered that there is objective evidence of impairment if the recoverable value of the financial asset is less than its book value. When it occurs, this impairment is recorded in the profit and loss statement.

In general, the fair value considered by the company refers to a reliable market value

The Company uses as a reference the observable prices of recent transactions in the same asset being measured or using prices based on observable market data or indexes that are available and applicable.

Accordingly, the following fair value hierarchy is established based on the following levels of estimation:

a) Level 1: estimates using unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities that are available to the Company at the measurement date.

b) Level 2: estimates using listed prices in active markets for similar instruments or other measuring methodologies in which all significant inputs are based on directly or indirectly observable market data.

c) Level 3: estimates in which some significant variable is not based on observable market data.

Specifically, and with respect to the measurement adjustments relating to trade and other receivables, the criterion used by the Company to calculate the corresponding measurement adjustments, if any, consists of the annual provisioning of balances of a certain age or in which there are circumstances that reasonably allow their classification as doubtful for collection.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 6[illegible]
e-mail: [illegible]arezvicens.natalia[illegible]gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The Company derecognises financial assets when the rights over the cash flows of the financial asset have expired or have been assigned, and the risks and rewards inherent to ownership have been largely transferred.

On the other hand, the Company does not derecognize financial assets, and recognizes a financial liability for an amount equal to the consideration received, in transfers of financial assets in which substantially all the risks and rewards of ownership are retained.

Financial liabilities

Classification

The financial liabilities of the Company are classified into the following categories:

- Financial liabilities at amortized cost are those debits and payables of the Company that have arisen from the purchase of goods and services in the ordinary course of the Company's business, as well as those which, although not having a commercial purpose, cannot be considered as derivative financial instruments.

Financial liabilities at amortized cost are initially measured at the fair value of the consideration received, adjusted for directly attributable transaction costs. Subsequently, the liabilities are measured in accordance with their amortized cost.

The Company writes off financial liabilities when the obligations they have generated no longer exist.

FAIR VALUE

This is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer or cancel a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value is reached without making any deduction for transaction costs that might be incurred due to conveyance or disposal by other means. In no case will the fair value result from a forced, urgent transaction or as a consequence of an involuntary liquidation.

The fair value is estimated for a particular date and, as market conditions can change over time, such value can be unsuitable for another date. Likewise, when estimating the fair value, the company must take into account the terms of the asset or liability that market participants would consider when setting the price of the asset or liability at the measurement date. Such specific terms include, among others, in the case of assets, the following ones:

a) The preservation conditions and location, and

b) Restrictions, if any, on the sale or use of the asset.

The fair value estimate of a non-financial asset shall take into account the capacity of the market participant to make the asset generate probable future economic benefits at its maximum or best use or, alternatively, sell it to another market participant that is to use the asset at its maximum or best use.

The fair value estimate shall assume that the transaction for the sale of the asset or transfer of the liability takes place:

a) Between interested and dully informed parties, in an arm's length transaction.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

b) In the main market of the asset or liability, understanding such market as the one with the highest volume and level of activity, o

c) In the absence of a main market, the most advantageous market to which the company has access for the asset or liability, understanding it as the one that maximizes the amount that would be received from the sale of the asset or that minimizes the amount payable for the transfer of the liability, after considering the transaction costs and the transport costs.

Unless proven otherwise, the market where the company would normally carry out a transaction for the sale of an asset or transfer of a liability is presumed to be the main market or, in the absence of a main market, the most advantageous market.

Transaction costs do not include transport costs. If location is one of the asset's features (as the case may be, for example, with a commodity), the price at the main market (or the most advantageous one) shall be adjusted with the costs, if any, incurred to transport the asset from its current location to such market.

In general, the fair value shall be calculated based on a reliable market value. In this sense, the listed price at an active market shall be the best reference of the fair value, understanding as active market one that complies with the following conditions:

a) The goods and services transacted are homogeneous;

b) Buyers and sellers willing to trade the goods and services can be found at almost any time; and

c) Prices are public and accessible regularly, reflecting transactions with sufficient frequency and volume.

For those elements for which there is not an active market, the fair value shall be obtained, where relevant, through the application of valuation models and techniques. The valuation models and techniques include the use of references to recent transactions achieved in arm's length transactions between interested and dully informed parties, if any available, as well as references to fair value of other assets that are substantially the same, discounting estimated future cash flows and option pricing models generally used to assess options.

In any case, measurement techniques used must be consistent with the methodologies accepted and used by the market for price setting, having to use, where available, the one that has proven to obtain the most realistic estimates in prices. They also must take into account the use of observable market data and other factors that participants would take into account when setting the price, limiting as possible the use of subjective considerations and non-observable or comparable data.

The company shall regularly assess the effectiveness of the measurement techniques used using as reference the observable prices from recent transactions with the same measured asset or the use of prices based on observable market data or indexes that are available and applicable.

In this way, a hierarchy is deducted from the variables used to determine the fair value and a fair value hierarchy is set out that enables classification of estimates into three levels:

a) Level 1: estimates that use unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities, to which the Company can access as of the measurement date.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

b) Level 2: estimates that use quoted prices in active markets for similar instruments or other measurement methodologies in which all significant variables are based on direct or indirect observable market data.

c) Level 3: estimates where some of the significant variables is not based on observable market data.

A fair value estimate is classified within the same fair value level of hierarchy as the lower level variable that is significant for the measurement result. To these purposes, a significant variable is the one that has a decisive influence on the estimate result. In the relevance assessment of a specific variable, for the estimate, the specific conditions of the measured asset or liability shall be taken into account.

The fair value of a financial instrument has to take into account, among others, the credit risk and, in the specific cases of financial liabilities, the default risk of the company that includes, among others, own credit risk. However, in order to estimate the fair value no adjustments must be made due to volume or market capacity.

Whenever the measurement of fair value has to be applied, the assets and liabilities that cannot be measured in a reliable way, either through reference to a market value or through the application of the aforementioned measurement models and techniques, they shall be measured, as appropriate, at their amortised cost or at the price of acquisition or production cost, minus, where appropriate, any corresponding value adjustment items, indicating such in the notes to the annul accounts as well as the circumstances thereto.

The fair value of an asset or liability, for which there is no unadjusted quoted price of an identical asset or liability in an active market, can be measured accurately if the range variability between the fair value estimates of the asset or liability is not relevant or the probability of different estimates, within such range, can be assessed.

4.5. Corporate tax

Special Regime for Listed Real Estate Investment Trusts (REITs)

The company complies with all of the regulatory and administrative requirements to be able to fall under the Special Corporate Tax Regime for REITs so it can calculate the income tax for this year under the special criteria applied to the REITs regime.

For this reason, a result will be calculated for the year relating to the specific activity of leasing real estate under the criteria laid down in the REITs Regime and, on the other hand, a taxable base will be calculated for the rest of the activities or income obtained not from the leasing of real estate.

Notwithstanding the foregoing, Law 11/2021, of 9 July and Order HFP/1430/2021, of 20 December, approves a special tax on undistributed profits of listed real estate investment trusts in the corporate income tax self-assessment form, which must be filed by entities that opt for the application of the REITs tax regime provided for in Law 11/2009 of 26 October, with the profit to be declared being undistributed profits for the year that come from income that has not been taxed at the general corporate income tax rate, excluding income subject to the reinvestment period of Article 6.1.b) of Law 11/2009. This tax is considered a corporate income tax liability and is 15% applicable to years beginning on or after 1 January 2021. This tax is considered as a corporate income tax liability for the year.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

4.6. Income and expenses

Income and expenses are attributed in accordance with the accrual criterion, i.e. when the real flow of goods and services they represent takes place, independent of the moment when the resulting monetary or financial flow takes place. This income is measured at the fair value of the consideration received, having deducted discounts and taxes.

The recognition of income from sales takes place when the significant risks and rewards of ownership of the sold asset have been transferred to the buyer, not maintaining the current management of this asset, nor retaining effective control over it.

Interest received from financial assets is recognized using the effective interest rate method. In any case, interest on financial assets accrued after the time of acquisition is recognized as income in the profit and loss statement.

Property rental income is recorded on an accrual basis, and the difference, if any, between the invoicing made and the income recognized in accordance with this criterion is recorded under the "Accrual adjustments" caption.

4.7. Provisions and contingencies

The Company's annual accounts will include all significant provisions for which the probability that an obligation will arise is high, and therefore, in the accounts that include provisions, those debts whose amount or time of payment is uncertain will be recorded, differentiating those maturing in the long term from those whose maturity is expected to occur in a period of less than twelve months.

Provisions are recognized only on the basis of present or past events that generate future obligations. They are quantified based on the best information available on the consequences of the event giving rise to them and are estimated at each accounting close. They are used to meet the specific obligations for which they were initially recognized. These provisions are fully or partially reversed when the obligations cease to exist or decrease.

The company follows the practice of provisioning the estimated amounts for liabilities arising from litigation in progress, indemnities or obligations as well as guarantees and sureties granted that may involve a payment obligation (legal or implicit) for the entity, against the results of the year according to a reasonable estimate of their amount.

4.8. Assets and liabilities of an environmental nature.

The Company has no assets or liabilities of an environmental nature.

4.9. Personnel expenses

Personnel expenses include all mandatory or voluntary social security obligations and credit items arising from time to time, recognizing obligations for extraordinary payments, holidays or variable credit items and their associated expenses.

Except for cases of justified dismissal, the companies are obliged to compensate employees when they are dismissed.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

As there is no anticipated need for abnormal termination of employment, and given that employees who retire or voluntarily leave their job do not receive indemnification, the indemnification payments, where applicable, are charged to expenses at the time when the decision to dismiss an employee is taken.

4.10. Related-party transactions

During the year there have been no transactions with partners or other related parties arising from the Company's own activities.

4.11. Greenhouse gas emissions allowances

There are no circumstances to include in this section.

4.12. Cash Flow Statements

For the cash flow statement the following expressions are used to indicate the following:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and equivalent financial assets, understanding the latter as short-term highly liquid investments that are subject to an insignificant risk of changes in value.

- Operating activities: Typical operating activities and other activities that cannot be classified as investment or financing activities.

- Investment activities: those concerning acquisition, sale or disposal through other means of non-current assets and other investments not included in cash and cash equivalents.

- Financing activities: activities that produce changes in the size and composition of equity and in liabilities that are not part of operating activities.

For the purposes of drawing up the statement of cash flows, "Cash and cash equivalents" include cash on hand and current bank deposits, as well as short-term investments that can be easily traded into cash amounts, subject to very little risk with regards to changes in value.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

5.- PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT AND INVESTMENT PROPERTY

5.1. Detail of movements

Changes throughout 2022 are as follows:

PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT:

	31/12/2021	Additions	Disposals	31/12/2022
Cost:				
Land and buildings	1,984,965.08	-	-	1,984,965.08
Technical installations and machinery	-	-	-	-
Other facilities, tools and furniture	183,972.13	36,414.53	-	220,386.66
IT equipment	1,768.61	8,464.00	-	10,232.61
Construction in progress	7,036.18	86,916.93	(93,953.11)	-
Other property, plant and equipment	-	-	-	-
	2,177,742.00	**131,795.46**	**(93,953.11)**	**2,215,584.35**
Cumulative Depreciation:				
Land and buildings				
Technical installations and machinery	(29,252.30)	(15,955.80)	-	(45,208.10)
Other facilities, tools and furniture	(24,453.38)	(30,466.71)	-	(54,920.09)
IT equipment	(135.31)	(1,625.15)	-	(1,760.46)
Vehicles	-	-	-	-
Other property, plant and equipment	-	-	-	-
	(53,840.99)	**(48,047.66)**	**-**	**(101,888.65)**
Property, Plant and Equipment, Net	**2,123,901.01**	**83,747.80**	**-**	**2,113,695.70**

During 2022, the Company acquired furniture and carried out improvement works that have been included under Investment Property.

Changes throughout 2021 are as follows:

	31/12/2020	Additions	Disposals	31/12/2021
Cost:				
Land and buildings	1,984,965.08	-	-	1,984,965.08
Technical installations and machinery	-	-	-	-
Other facilities, tools and furniture	-	183,927.13	-	183,927.13
IT equipment	-	1,768.61	-	1,768.61
Construction in progress	-	7,036.18	-	7,036.18
Other property, plant and equipment	-	-	-	-
	1,984,965.08	**192,776.92**	**-**	**2,177,742.00**
Cumulative Depreciation:				
Land and buildings				
Technical installations and machinery	(13,296.50)	(15,955.80)	-	(29,252.30)
Other facilities, tools and furniture	-	(24,453.38)	-	(24,453.38)
IT equipment	-	(135.31)	-	(135.31)
Vehicles	-	-	-	-
Other property, plant and equipment	-	-	-	-
	(13,296.50)	**(40,544.49)**	**-**	**(53,840.99)**
Property, Plant and Equipment, Net	**1,971,668.58**	**152,232.43**	**-**	**(2,123,901.01)**

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

In 2022*, the total of additions of the year includes in Other installations, tools and furniture" 121,659.19 euros of furniture acquired during 2021 from the related company Aljibesllanos, S.L.

(* Translator's note: typing error in the original stating 20221 when it should state 2022. It has been corrected in the translation.)

INVESTMENT PROPERTIES:

The details throughout 2022 is as follows:

	31/12/2021	Additions	Disposals	31/12/2022*
Cost:				
Land and buildings	34,299,420.05	-	93,953.11	34,393,373.16
	34,299,420.05	**-**	**93,953.11**	**34,393,373.16**
Cumulative Depreciation:				
Land and buildings	(389,522.50)	(217,481.09)	-	(607,003.59)
	(389,522.50)	**(217,481.09)**	**-**	**(607,003.59)**
Investment Properties, Net	**33,909,897.55**	**(217,481.09)**	**-**	**33,786,369.57**

(* Translator's note: typing error in the original stating 2021 when it should state 2022. It has been corrected in the translation.)

The "Additions" correspond to improvements and investments in some of the properties owned by the Company.

The details throughout 2021 is as follows:

	31/12/2020	Additions	Disposals	31/12/2021
Cost:				
Land and buildings	34,083,944.62	215,475.43	-	34,299,420.05
	34,083,944.62	**215,475.43**	**-**	**34,299,420.05**
Cumulative Depreciation:				
Land and buildings	(168,815.20)	(220,707.30)	-	(389,522.50)
	(168,815.20)	**(220,707.30)**	**-**	**(389,522.50)**
Property, Plant and Equipment, Net	**33,915,129.42**	**(5,231.87)**	**-**	**33,909,897.55**

The "Additions" correspond to improvements and investments in some of the properties owned by the Company.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 Movil: 620 128 671
e-mail: alvarezvicensnatalia@gmail.com
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

5.2. Other information

The detail of assets as of 31 December 2022 and 31 December 2021 recorded in property, plant and equipment is as follows:

2022*			
Name	**Land**	**Spread**	**Net carrying value 31/12/2022***
Emilio Castelar 19	629,275.00	163,963.04	793,238.04
Ponzano 76	315,293.28	150,859.26	466,152.54
Ramón y Cajal	242,607.95	437,758.45	680,366.40
Total net carrying value	**1,187,176.23**	**752,580.75**	**1,939,756.98**

(* Translator's note: typing error in the original stating 2021 when it should state 2022. It has been corrected in the translation.)

2021			
Name	**Land**	**Spread**	**Net carrying value 31/12/2021**
Emilio Castelar 19	629,275.00	167,439.32	796,714.32
Ponzano 76	315,293.28	154,057.74	469,351.02
Ramón y Cajal	242,607.95	447,039.49	689,647.44
Total net carrying value	**1,187,176.23**	**768,536.55**	**1,955,712.78**

The detail of the assets as of 31 December 2022 and 31 December 2021 recorded in investment property is as follows:

2022			
Name	**Land**	**Spread**	**Net carrying value 31/12/2022**
Apodaca 5	4,673,907.26	1,917,664.87	6,591,572.13
José Ortega y Gasset 67	6,325,510.04	3,144,443.45	9,469,953.49
Ponzano 76	3,946,103.83	1,699,963.66	5,646,067.49
Castellana 103	5,409,203.52	1,915,310.64	7,324,514.16
Félix Boix 9	986,485.76	579,869.40	1,566,355.16
Alonso Heredia 18	2,138,983.48	1,048,923.66	3,187,907.14
Total net carrying value	**23,480,193.89**	**10,306,175.68**	**33,786,369.57**

2021			
Name	**Land**	**Spread**	**Net carrying value 31/12/2021**
Apodaca 5	4,673,907.26	1,958,322.55	6,632,229.81
José Ortega y Gasset 67	6,325,510.04	3,210,958.25	9,536,468.29
Ponzano 76	3,946,103.83	1,641,179.48	5,587,283.31
Castellana 103	5,409,203.52	1,955,917.80	7,365,121.32
Félix Boix 9	986,485.76	592,163.40	1,578,649.16
Alonso Heredia 18	2,138,983.48	1,071,162.18	3,210,145.66
Total net carrying value	**23,480,193.89**	**10,429,703.66**	**33,909,897.55**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Movil 620 128 671
e-mail: [illegible]

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

All the properties listed are located in Madrid, except for the properties located in Emilio Castelar and Ramón y Cajal, which are in Alcázar de San Juan (Ciudad Real). These two aforementioned properties, together with the Company's offices located on the 2nd floor A of Ponzano 76, are the only properties not used for the Company's own activity; therefore, they are recorded in subaccounts of Property, plant and equipment. The remainder, since they are assigned to the activity, have been recorded in the corresponding subaccounts of Real Estate Investments.

On the other hand, some of the Company's rental assets are subject to mortgage guarantees at 31 December 2022 for a net carrying value of 12,078,776.46 euros (12,153,916.14 euros in 2021), corresponding to bank mortgage loans.

The detail of the balance of mortgage loans pending maturity and amortization as of 31 December 2022 and 2021 by asset is as follows:

Property	Euros	
	2022	2021
Castellana 103	1,466,200.19	1,566,718.21
Felix Boix, 9	510,556.55	553,570.17
Alonso Heredia, 18	671,813.24	734,541.03
Total amount of outstanding mortgages due on assets	**2,648,569.98**	**2,854,829.41**

In 2022, income from rent from investment property owned by the Company amounts to 2,020,589.93 euros (1,636,312.78 euros in 2021).

At year-end 2022 and 2021, the Company has contracted with the lessees the following minimum lease payments, in accordance with the current contracts in force, without taking into account neither the impact of common expenses, nor future CPI increases, nor future updates of contractually agreed rents.

The most significant operating lease contracts are derived from leases of real estate assets used in the development of its activity, the detail of the minimum lease payments being as follows:

	Thousands of Euros	
	2022	2021
Less than one year	107	1,308
Between one and five years	5,222	2,895
Over five years	2,154	775
Total	7,483	4,977

At year-end 2022 and 2021, there were no restrictions on the realization of new real estate investments or on the collection of income derived therefrom, or on the proceeds from a possible disposal.

At year-end 2022 and 2021, the Company has no property, plant and equipment or investment property that is fully depreciated.

The Company's policy is to take out insurance policies to cover the possible risks to which investment property is subject. At year-end 2021, there was no hedging deficit related to these risks.

TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

In addition, and as required by the standard, the Company has proceeded to measure all of its properties at year-end 2021. These measurements were performed by the independent expert Valtecsa. This recoverable value study did not reveal any impairment at 31 December 2021. As at 31 December 2022 the Company based on such measurements and it estimates that there is no impairment losses.

Fair value measurement and sensitivity

Likewise, in accordance with the measurements carried out, the fair value of the property investments highlighted that there was an unregistered unrealised gain (by comparing the gross updated market fair value and the net carrying amount) of 13,267,873.45 euros (13,128,389.67 euros in the previous year).

The methodology used by the independent appraiser in the appraisals to determine the fair value of the investment property has followed the RICS principles, which basically uses discounted cash flow as a measurement method, which consists of capitalizing the net rents of each property and discounting future flows, applying market discount rates, over a time horizon and a residual value calculated by capitalizing the estimated rent at the end of the projected period at an estimated yield. The properties were appraised individually, considering each of the leases in force at the end of the year and their duration. For buildings with unleased surfaces, these have been valued based on estimated future rents, discounting a marketing period. The appraisal criteria applied were identical to those used in previous years.

The key variables of this method are the determination of net income, the duration of the leases, the period of time over which the leases are discounted, the approximation of the value at the end of each period and the target internal rate of return used to discount the cash flows.

The independent expert applies appraisal methods to investment property:

Appraisal method	% according to GAV
Cash flow discounting	98%
Dynamic residual method	2%
Total	**100%**

The key variables used in the appraisals performed using the discounted cash flow method are as follows:

- Current rent: the rents generated by each property as of the appraisal date and considering non-chargeable expenses only for vacant spaces.

- Estimated rent for vacant space and/or new leases during the cash-flow years.

- Exit Yield: rate of return required at the end of the appraisal period for the sale of the asset. At the end of the discount period it is necessary to determine an exit value of the property. At that point it is not possible to reapply a discounted cash flow methodology and it is necessary to calculate the sale value according to an exit yield based on the rent that the property is generating at the time of sale, provided that the cash flow projection understands a stabilized rent that we can capitalize in perpetuity.

As mentioned above, the company arose from a process of spin-off of two companies, and the spin-off was subject to the *Special Regime for Mergers, Spin-offs, Contributions of Assets, Exchange of Securities and Change of Registered Office established in Chapter VIII of Title VII of the Consolidated Text of Corporate Income Tax (Royal Legislative Decree 4/2004)*. For this reason, in application of the aforementioned regulations, the properties transferred from the spun-off companies were contributed at their actual value, not at the carrying value.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 20 Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

For the appropriate purposes, the approved appraisal company AESVAL, LÓGICA DE VALORACIONES, S.A., prepared the corresponding appraisal report for all the properties to be contributed to APODACA, as follows:

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
PONZANO 76	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
PISO 1ºA	0975214VK4707F0001UI	305,171.86	150,188.28	455,360.14
PISO 1ºB	0975214VK4707F0001UI	271,785.72	141,950.32	413,736.04
PISO 1ºC	0975214VK4707F0001UI	386,106.84	184,200.43	570,307.27
PISO 2ºA	0975214VK4707F0001UI	315,293.28	159,921.62	475,214.90
PISO 2ºB	0975214VK4707F0001UI	331,130.76	132,606.62	463,737.38
PISO 2ºC	0975214VK4707F0001UI	319,298.16	161,952.96	481,251.12
PISO 3ºA	0975214VK4707F0001UI	315,293.29	159,921.62	475,214.91
PISO 3ºB	0975214VK4707F0001UI	331,130.76	50,918.58	382,049.34
PISO 3ºC	0975214VK4707F0001UI	319,298.16	116,119.50	435,417.66
PISO 4ºA	0975214VK4707F0001UI	315,293.28	164,673.77	479,967.05
PISO 4ºB	0975214VK4707F0001UI	331,130.76	172,945.49	504,076.25
PISO 4ºC	0975214VK4707F0001UI	189,732.09	71,010.65	260,742.74
LOCAL 1	0975214VK4707F0001UI	217,979.28	71,982.46	289,961.74
LOCAL 2	0975214VK4707F0001UI	97,932.72	39,196.40	137,129.12
LOCAL 3	0975214VK4707F0001UI	107,410.08	42,989.60	150,399.68
LOCAL 4	0975214VK4707F0001UI	107,410.08	42,989.60	150,399.68
		4,261,397.12	**1,863,567.90**	**6,124,965.02**

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
CASTELLANA 103	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
00 IZ	1485413VK4718E0001WB	1,495,174.52	417,122.72	1,912,297.24
00 CT	1485413VK4718E0002EZ	366,740.92	149,218.52	515,959.44
00 DR	1485413VK4718E0003RX	2,023,120.24	512,658.06	2,535,778.30
01 IZ	1485413VK4718E0004TM	762,083.92	475,682.48	1,237,766.40
01 DR	1485413VK4718E0005YQ	762,083.92	475,682.48	1,237,766.40
		5,409,203.52	**2,030,364.26**	**7,439,567.78**

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
APODACA 5	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
1º A	0657011VK4705F0005OQ	282,495.28	133,228.89	415,724.17
1º B	0657011VK4705F0006PW	326,005.61	153,748.99	479,754.60
1º C	0657011VK4705F0007AE	315,213.23	148,659.15	463,872.38
2º A	0657011VK4705F0008SR	282,495.28	133,228.89	415,724.17
2º B	0657011VK4705F0009DT	326,005.61	153,748.99	479,754.60
2º C	0657011VK4705F0010AE	315,213.23	148,659.15	463,872.38
3º A	0657011VK4705F0011SR	282,495.28	133,228.89	415,724.17
3º B	0657011VK4705F0012DT	326,005.61	153,748.99	479,754.60
3º C	0657011VK4705F0013FY	315,213.23	148,659.15	463,872.38
4º A	0657011VK4705F0014GU	282,495.28	133,228.89	415,724.17
4º B	0657011VK4705F0015HI	326,005.61	153,748.99	479,754.60
4º C	0657011VK4705F0016JO	315,213.23	148,659.15	463,872.38
TRAST 01	0657011VK4705F0005OQ	0.00	1,402.05	1,402.05
TRAST 02	0657011VK4705F0006PW	0.00	1,388.40	1,388.40
TRAST 03	0657011VK4705F0007AE	0.00	1,429.33	1,429.33
TRAST 04	0657011VK4705F0008SR	0.00	1,388.40	1,388.40
TRAST 05	0657011VK4705F0009DT	0.00	1,429.33	1,429.33
TRAST 06	0657011VK4705F0010AE	0.00	1,402.05	1,402.05
TRAST 07	0657011VK4705F0011SR	0.00	1,483.91	1,483.91
TRAST 08	0657011VK4705F0012DT	0.00	1,483.91	1,483.91
TRAST 09	0657011VK4705F0013FY	0.00	1,483.91	1,483.91
TRAST 10	0657011VK4705F0014GU	0.00	1,483.91	1,483.91

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/ Mahquinay, 23 Madrid
tel. 91 857 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezv.cen.traduc@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

TRAST 11	0657011VK4705F0015HI	0.00	1,483.91	1,483.91
TRAST 12	0657011VK4705F0016JO	0.00	1,552.15	1,552.15
00 01	0657011VK4705F0002YZ	339,831.40	130,131.45	469,962.85
00 02	0657011VK4705F0003UX	337,847.37	44,011.50	381,858.87
00 03	0657011VK4705F0004IM	283,960.75	116,170.56	400,131.31
		4,656,496.00	**2,050,272.89**	**6,706,768.89**

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
ORTEGA Y GASSET 67	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
LOCAL IZQ	2959216VK4725H0001QM	898,526.52	248,178.82	1,146,705.34
LOCAL CENTRO	2959216VK4725H0001QM	88,743.36	55,971.17	144,714.53
LOCAL DCHA	2959216VK4725H0001QM	499,181.40	208,661.40	707,842.80
1º IZ	2959216VK4725H0001QM	389,770.02	319,022.64	708,792.66
1º DCH	2959216VK4725H0001QM			
1º CENTRO	2959216VK4725H0001QM			
2º IZ	2959216VK4725H0001QM	697,516.60	227,926.01	925,442.61
2º DCH	2959216VK4725H0001QM	601,372.42	226,686.22	828,058.64
3º IZ	2959216VK4725H0001QM	709,204.72	207,182.59	916,387.31
3º DCH	2959216VK4725H0001QM	601,372.42	28,697.91	630,070.33
PISO 4ºA	2959216VK4725H0001QM	533,732.16	229,151.67	762,883.83
PISO 4ºB	2959216VK4725H0001QM	226,485.53	145,797.58	372,283.11
PISO 4ºC	2959216VK4725H0001QM	374,472.16	214,299.98	588,772.14
PISO 5ºA	2959216VK4725H0001QM	396,604.17	255,309.59	651,913.76
PISO 5ºB	2959216VK4725H0001QM	308,528.56	220,661.47	529,190.03
TERRAZA 5ºA	2959216VK4725H0001QM		17,528.39	17,528.39
TERRAZA 5ºB	2959216VK4725H0001QM		25,434.14	25,434.14
TERRAZA 4ºB	2959216VK4725H0001QM		4,891.18	4,891.18
		6,325,510.04	**2,635,400.76**	**8,960,910.80**

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
FÉLIX BOIX 9	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
01 01	1896902VK4719F0014FP	986,485.76	614,702.40	1,601,188.16

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
EMILIO CASTELAR 17	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
	2004308VJ8620S0001HT	629,275.00	173,812.50	803,087.50

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
RAMÓN Y CAJAL 5	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
	2004303VJ8620S0001JT	242,607.95	464,054.73	706,662.68

PROPERTY		APPRAISAL VALUATION		
ALONSO HEREDIA 18	LAND REGISTRY REF.	LAND	SPREAD	APPRAISAL VALUE
-1 DR	3064411VK4736C0002FM	161,481.30	78,926.77	240,408.07
-1 IZ	3064411VK4736C0003GQ	262,802.90	120,124.94	382,927.84
01 DR	3064411VK4736C0006KR	208,975.80	121,999.02	330,974.82
01 IZ	3064411VK4736C0007LT	240,638.80	129,050.04	369,688.84
02 DR	3064411VK4736C0008BY	208,975.80	118,689.27	327,665.07
02 IZ	3064411VK4736C0009ZU	240,638.80	125,238.82	365,877.62
03 DR	3064411VK4736C0010LT	208,975.80	112,069.78	321,045.58
3º IZQ	3064411VK4736C0011BY	240,638.80	121,427.59	362,066.39
00 DR	3064411VK4736C0004HW	199,129.60	79,555.20	278,684.80
00 IZ	3064411VK4736C0005JE	121,966.88	62,383.12	184,350.00
4	3064411VK4736C0012ZU	44,759.00	42,468.25	87,227.25
		2,138,983.48	**1,111,932.80**	**3,250,916.28**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Consequently, the aforementioned properties are recorded in the company's fixed assets measured at the restated amounts indicated above, not at the net carrying value at which they were reflected in the companies now spun-off.

6. FINANCIAL ASSETS

The detail of long-term financial assets, except for investments in the equity of group, jointly-controlled and associate companies, is as follows:

	Credits and others		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financial assets at amortized cost (Note 6.3)	**8,044.00**	**-**	**8,044.00**	**-**
Total	**8,044.00**	**-**	**8,044.00**	**-**

The detail of short-term financial assets, except for investments in the equity of group, jointly-controlled and associate companies, is as follows:

	Credits and others		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cash and cash equivalents (Note 8.1)	**270,267.39**	**42,038.61**	**42,038.61**	**42,038.61**
Financial assets at amortized cost (Note 8.3)	**165,183.13**	**165,629.13**	**165,629.13**	**165,629.13**
Financial assets at fair value through profit and loss	**-**	**961.58**	**961.58**	**961.58**
Total	**435,450.52**	**208,629.32**	**208,629.32***	**208,629.32**

(* Translator's note: typing error in the original stating 2078,629.32 when it should state 208,629.32. It has been corrected in the translation.)

6.1 Cash and cash equivalents

The detail of these assets as of 31 December 2022 and 2021 is as follows:

	31/12/2022	31/12/2021
Cash and banks	270,267.39	42,038.61
Other equivalent liquid assets	-	-
Total	**270,267.39**	**42,038.61**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

6.2. Financial assets at amortized cost

The composition of this caption as of 31 December 2022 and 2021 is as follows:

	Balance at 31/12/2022		Balance at 31/12/2021	
	Long term	Short term	Long term	Short term
Trade receivables				
Third party customers	-	125,124.51	-	123,835.61
Sundry receivables	-	2,270.19	-	2,270.19
Total trade receivables	-	**127,394.70**	-	**126,105.80**
Non-trade receivables				
Current account group companies		-	-	1,006.17
Partners and directors (Note 10.2.b)	-	34,554.04	-	38,517.16
Personnel	-	3,234.39	-	-
Deposits	8,044.00	-	-	-
Total receivables from non-trade operations	**8,044.00**	**37,788.43**	-	**39,523.33**
Total	**8,044.00**	**165,183.13**	-	**165,629.13**

As of 31 December 2022 and 2021, there are no impairment losses recorded on trade receivables.

7. FINANCIAL LIABILITIES

The detail of long-term financial liabilities is as follows:

	Bank borrowing		Derivatives and Others		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financial liabilities at amortized cost (Note 7.2)	**2,439,331.50**	**2,648,555.27**	**386,783.65**	**488,838.45**	**2,826,115.15**	**3,137,393.72**
Total	**2,439,331.50**	**2,648,555.27**	**386,783.65**	**488,838.45**	**2,826,115.15**	**3,137,393.72**

The detail of short-term financial liabilities is as follows:

	Bank borrowing		Derivatives and Others		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financial liabilities at amortised cost (Note 7.2)	**209,238.48**	**206,288.38**	**54,943.93**	**(4,880.69)**	**264,182.41**	**201,407.69**
Total	**209,238.48**	**206,288.38**	**54,943.93**	**(4,880.69)**	**264,182.41**	**201,407.69**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SVORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

7.1 Financial liabilities at amortized cost

Details as of 31 December 2022 and 2021 are as follows, in euros:

	2022		2021	
	Long term	**Short term**	**Long term**	**Short term**
From trade transactions:				
Sundry payables	-	53,092.78	-	(1,989.07)
Total balances from trade transactions	**-**	**53,092.78**	**-**	**(1,989.07)**
From non-trade transactions:				
Bank borrowing	2,439,331.50	209,238.48	2,648,555.27	206,288.38
Bonds and deposits	68,962.00	-	96,762.00	-
Other debts	317,821.65	1,477.66	392,076.45	(3,922.48)
Personnel (salary advances)	-	373,49	-	1,030.86
Total balances from non-trade transactions	**2,826,115.15**	**211,089.63**	**3,137,393.72**	**203,396.76**
Total financial liabilities at amortized cost	**2,826,115.15**	**264,182.41**	**3,137,393.72**	**201,407.69**

7.2 Other information related to financial liabilities

a) Debt maturity information

The breakdown of the maturities of the financial liability instruments at the end of 2022 is as follows:

	Maturity years					
	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027 or later**	**Total**
Bank borrowing	209,238.48	212,231.42	215,298.02	218,424.77	1,793,377.28	2,648,569.98
Deposits	-	-	-		68,962.00	68,962.00
Payables to related companies				317,821.65		317,821.65
Other debts	1,477.66					1,477.66
Other payables	53,466.27					53,466.27
Total	**264,182.41**	**212,231.42**	**215,298.02**	**536,246,42**	**1,862,339.28**	**3,090,297.56**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Movil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Also, the classification of financial instruments at the end of the previous year was as follows:

	Maturity years					
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026 or later**	**Total**
Bank borrowing	206,288.38	197,536.71	202,255.80	207,087.93	2,041,674.83	2,854,843.65
Deposits	-	-	-	-	96,762.00	96,762.00
Payables to related companies					392,076.45	392,076.45
Other debts	(3,922.48)	-	-	-	-	(3,922.48)
Other payables	(958.21)	-	-	-	-	(958.21)
Total	**201,407.69**	**197,536.71**	**202,255.80**	**207,087.93**	**2,138,436.83**	**3,338,801.41**

At 31 December 2022, the Company's debt with banks amounts to 2,648,569.98 euros (2,854,843.65 euros at 31 December 2021).

The characteristics of the mortgage loans outstanding as of 31 December 2022, of which the Company is a debtor, are as follows:

	Bank		**Euros**		
		Start	**Initial amount**	**Capital outstanding**	**Maturity**
Castellana 103	Sabadell	2009	5,000,000.00	1,466,200.19	2036
Felix Boix, 9	Sabadell	2018	700,000.00	510,556.55	2033
Alonso Heredia, 18	Sabadell	2017	1,000,000.00	671,813.24	2032
Total			**6,700,000.00**	**2,648,569.98**	

The characteristics of the mortgage loans outstanding as of 31 December 2021, of which the Company is a debtor, are as follows:

	Bank		**Euros**		
		Start	**Initial amount**	**Capital outstanding**	**Maturity**
Castellana 103	Sabadell	2009	5,000,000.00	1,566,732.92	2036
Felix Boix, 9	Sabadell	2018	700,000.00	553,540.53	2033
Alonso Heredia, 18	Sabadell	2017	1,000,000.00	734,570.20	2032
Total			**6,700,000.00**	**2,854,843.65**	

In addition, the Company has a credit facility with a total amount granted of 750,000 euros, and no amount has been drawn down at the end of 2021.

The financial expenses arising from bank borrowing in 2022 amount to 36,138.57 euros (70,125.76 euros in the previous year) and are recorded under "Financial expenses" in the accompanying profit and loss statement.

The interest rates of the loans are established in market terms pegged to the Euribor with a fixed spread or a fixed rate for the entire loan.

The caption "Deposits and guarantees" includes guarantees received from customers in connection with the leases indicated in Note 5.

The amount of "Other payables" corresponds to a debt of 317,821.65 euros (392,076.45 euros in the previous year) that the Company has with the related company Ajilbesllanos, S.L.,

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

and has its origin in financial assets and credits that were initially assigned in the spin-off project to the company ALJIBESLLANOS, S.L., coming from the dissolved company CASA RAJA, S.L., and which were finally assumed by APODACA INVERSIONES INMOBLIARIAS SOCIMI, S.A., before the registration of the dissolution, and therefore a debt for said amount was generated between said companies. This debt matures in 2026.

8. SHAREHOLDER EQUITY

The detail and movements of shareholder equity are shown in the Statement of Changes in Equity for 2022.

8.1. Share Capital

The share capital of the Company at the close of 2022 and 2021 amounts to 32,712,120.00 euros. It consists of a total of 545,202 registered shares with a nominal value of 60 euros each, fully subscribed and paid up.

All of the shares are represented by the book-entry system and are not listed on the stock exchange or on any secondary securities market at the date of preparation of these annual accounts.

All of the shares are listed in EURONEXT.

To date, there are no different classes of shares or equity units, nor restrictions in any of the existing ones, with respect to voting rights.

8.2. Reserves

The detail of the reserves is as follows:

	2022	2021
Legal reserve	108,151.96	42,342.33
Voluntary reserves	(61,703.72)	(61,703.72)
Total	**46,448.24**	**(19,361.39)**

In accordance with the consolidated text of the Corporate Enterprises Act, an amount equal to 10% of income for the year must be transferred to the legal reserve until the reserve reaches at least 20% of the share capital. The legal reserve may be used to increase the capital by the amount of the balance which exceeds 10% of the capital already increased.

Likewise, in accordance with Law 11/2009 regulating listed real estate investment trusts (REITs), the legal reserve of companies that have opted for the application of the special tax regime established in this Law may not exceed 20% of the share capital. The articles of association of these companies may not establish any unavailable reserves other than the foregoing.

Except as mentioned above, and provided that it does not exceed 20% of the share capital, it may only be used to offset losses, provided that there are no other reserves available for this purpose.

As of 31 December 2022 and 2021, the legal reserve is not fully funded.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.n@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

8.3. Dividends

REITs are regulated by the special tax regime established in Law 11/2009, of 26 October, as amended by Law 16/2012, of 27 December 2012, which regulates listed real estate investment trusts. They will be obliged to distribute in the form of dividends to their Shareholders, once the corresponding commercial obligations have been fulfilled, the profit obtained during the financial year, and the distribution must be agreed upon within six months after the end of each year, as follows:

a) 100% of the profits from dividends or shares in profits distributed by the entities referred to in Article 2(1) of this Law.

b) At least 50 percent of the profits from the transfer of real estate and shares or stakes referred to in Article 2(1) of this Law, carried out after the periods referred to in Article 3(3) of this Law have elapsed, assigned to the fulfilment of its main corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other properties or stakes assigned to the fulfilment of said purpose, within three years from the date of transfer. Otherwise, such profits must be distributed in full together with the profits, if any, arising from the year in which the reinvestment period ends. If the reinvested items are transferred before the holding period, those profits must be distributed in full together with the profits, if any, arising from the year in which they were transferred. The obligation to distribute does not extend, if applicable, to the portion of these profits attributable to years in which the Company was not taxed under the special tax regime established in said Law.

c) At least 80 percent of the remainder of the profits obtained.

When the distribution of dividends is charged to reserves from profits of a year in which the special tax regime has been applied, the distribution must be adopted with the resolution referred to in the preceding section.

The legal reserve of companies that have opted for the application of the special tax regime established in this Law may not exceed 20 percent of the share capital. The articles of association of these companies may not establish any unavailable reserves other than the foregoing.

As indicated in Note 2, in accordance with Law 11/2021, of 9 July and Order HFP/1430/2021, of 20 December, the Company is subject to a special tax on undistributed profits of listed real estate investment trusts under the self-assessment corporate income tax for tax years beginning on or after 1 January 2021. The current tax rate is 15% and will have the nature of a corporate income tax liability.

In 2022, dividends of 651,851.85 euros (592,286.65 euros in the previous year) have been distributed against the profits of the year ended 31 December 2022.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

9. TAX SITUATION

9.1.1. Corporate tax

Calculation and recording of corporate tax

As mentioned before, the Company applies the special REITs regime for the calculation of corporate income tax. As a first step, it is essential to check whether the regulatory requirements are met with respect to the activity that such regime imposes. This is:

- REITs must have at least 80% of the value of their assets invested in: (i) real estate for lease, (ii) land to be used for the development of real estate for lease, (iii) shares in other REITs.
- At least 80% of the income for the tax period corresponding to each year, excluding income derived from the transfer of shares and urban real estate, both of which are used for the fulfilment of the corporate purpose, must come from:
  (i) from the lease of real estate used for the fulfilment of its main corporate purpose, (ii) of dividends or profit shares from holdings in other REITs.

For the purposes of verifying these conditions, the asset test is attached:

Property	NBV 31/12/2022	NBV 31/12/2021
Alonso Heredia 18	3,187,907.14	3,210,145.66
Apodaca 5	6,591,572.13	6,632,229.81
Castellana 103	7,324,514.16	7,365,121.32
Félix Boix 9	1,566,355.16	1,578,649.16
José Ortega y Gasset 67	9,469.953.49	9,536,468.29
Ponzano 76	5,646,067.49	5,587,283.31
Total	**33,786,369.57**	**33,909,897.55**

The properties assigned to the leasing activity, which represent 94.09% of the non-current assets, are detailed.

And the income test list:

Income	Amount at 31/12/2022	%	Amount at 31/12/2021	%
Lease income	**2,045,052.58**	**99.49%**	**1,661,430.69**	**99.78%**
#705 Provision of services	2,020,589.93		1,632,752.68	
#778 Exceptional income	24,462.65		9,916.18	
#794 Impairment reversal	-		18,761.83	
Not subject to activity	**10,385.68**	**0.51%**	**3,650.48**	**0.22%**
#778 Provision of services	2,885.68		3,560.10	
#704 Subsidies	7,500.00			
Other financial income	-		90.38	
Total income	**2,055,438.26**	**100%**	**1,665,081.17**	**100%**

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

It has been determined, for the sake of prudence, that the income obtained by the company during the year considered not to be related to the REIT activity is that from subsidies and part of exceptional income (24,462.65 of 27,368.33), assessing these as only 1.56%. Therefore, the income obtained by APODACA linked to leases corresponds to 98.44% of the total.

Once it has been verified that the regulations have been complied with, the individualized results of the different activities are determined. On the one hand, from the leasing of real estate for which a result is calculated on the total corresponding income minus the specific expenses of the activity plus the company's administrative expenses; and on the other hand, a result including the income obtained other than from leasing minus the specific expenses linked to such income, if any, is found.

Income	**Amount at 31/12/2022**
Lease income	**2,020,589.93**
#705 Provision of services	2,020,589.93
#778 Exceptional income	2,885.68
TOTAL INCOME	**2,023,475.61**
EXPENSES	**(1,044,460.22)**
RESULT OF THE ACTIVITY	**979,015.39**

In application of the special regime for REITs, the income obtained from leasing real estate is taxed at 0%.

On the other hand, it has been determined that the subsidies received from the CAM for hiring of personnel and the exceptional income for the return of the regional surplus for a property are not directly related to lease management and they have been therefore differentiated with regards to the application of the special regime for REITs:

Extraordinary income	24,462.65
Employment subsidies	7,500.00

In order to establish the taxable income base we must add to the previous income the amount of 18,189.13 euros which corresponds to a series of expenses carried out throughout the year, considered to be non-deductible for the purposes of article 15 of the LIS.

With this taxable incomebase we calculate the corresponding payable amount of 25%, which gives us the quota amount for the Corporate Income Tax of 12,537.95 euros.

Taxable base at 25%	
Extraordinary income	24,462.65
Subsidies	7,500.00
Expenses (non-deductible)	18,189.13
Total taxable base	50,151.78
Quota (25%)	12,537.95

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Table of Results:

Accounting result	**1,010,978.04**
Total income	**2,023,475.61**
For rentals (REIT)	2,020,589.93
Other income REIT	2,885.68
Total expenses	**-1,044,460.22**
For rent and administration	-1,044,460.22
Expenses for other activities	0.00
Result REIT	**979,015.39**
Results of other activities	
Income	31,962.65
Tax Quota	-12,537.95
Net income other act.	**19,424.71**
Total net income	**998,440.10**

9.2. Tax incentives applied during the year

The Company has not applied any tax incentive, and therefore has not assumed any commitment for its application.

The company has pending verification by the tax authorities the main taxes applicable to it for 2020, 2021 and 2022.

9.3. Information on timing differences

The special regime for REITs is only compatible taxwise with the Special Regime for Mergers, Spin-offs and Contribution of Assets of Chapter VII of the Corporate Income Tax. Due to this, and given that the origin of the company dates back to the spin-off process of two previous companies, it is necessary to point out that in said spin-off process a discrepancy arose between the tax value and the carrying value of the assets from the spun-off companies.

This discrepancy has its origin, on the one hand, in the application of article 78 of the Corporate Tax Act (LIS), which obliges to maintain for tax purposes the same values that the assets transferred had in the companies of origin and, on the other hand, to Rules 19 and 20 of the General Chart of Accounts, which requires the assets to be measured for accounting purposes at their "actual value", for which purpose, as also mentioned above, the company obtained the corresponding appraisal of the contributed real estate carried out by an approved appraisal company.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Marialoca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The aforementioned temporary difference, which is not reflected in the corporate income tax given the special REITs regime applied but which must be mentioned in these annual accounts, amounted to 24,495.37 euros and the origin of this amount is the table below, which details the accounting depreciation and the tax depreciation allowed for each of the properties:

Property	*Spread value before spin-off*	*Accumulated Dep. before Spin-Off*	*Value **before spin-off** pending Dep.*	***tax depreciation (before spin-off)***	***accounting dep.***	***Diff. between Accounting and Tax Depreciation***
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO IZ	1,112,533.59	452,539.83	659,993.76	22,250.67	8,342.40	-13,908.27
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO CENTRO	300,174.16	122,100.38	178,073.78	6,003.48	2,984.40	-3,019.08
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO DCHA.	1,475,261.52	600,084.89	875,176.63	29,505.23	10,253.16	-19,252.07
CASTELLANA 103 LOCAL 1º IZ	720,105.99	292,913.98	427,192.01	14,402.12	9,513.60	-4,888.52
CASTELLANA 103 LOCAL 1º DCHA	720,105.99	292,913.98	427,192.01	14,402.12	9,513.60	-4,888.52
	4,328,181.25	***1,760,553.06***	***2,567,628.19***			
FELIX BOIX 9 ESC 1 1º1	239,211.79	90,191.71	149,020.08	4,784.24	12,294.00	7,509.76
	239,211.79	***90,191.71***	***149,020.08***			
APODACA 5 LOCAL 1	94,273.98	28,643.53	65,630.44	1,885.48	2,602.63	717.15
APODACA 5 LOCAL 2 FLORIST	76,600.42	23,273.73	53,326.70	1,532.01	880.20	-651.81
APODACA 5 LOCAL 3 M.C.S.	80,265.85	24,387.40	55,878.45	1,605.32	2,323.44	718.12
APODACA 5 1ºA	83,393.76	25,337.77	58,056.00	1,667.88	2,664.60	996.72
APODACA 5 1ºB	96,238.19	29,240.33	66,997.86	1,924.76	3,075.00	1,150.24
APODACA 5 1ºC	93,052.23	28,272.33	64,779.91	1,861.04	2,973.24	1,112.20
APODACA 5 2ºA	83,393.76	25,337.77	58,056.00	1,667.88	2,664.60	996.72
APODACA 5 2ºB	96,238.19	29,240.33	66,997.86	1,924.76	3,075.00	1,150.24
APODACA 5 2ºC	93,052.23	28,272.33	64,779.91	1,861.04	2,973.24	1,112.20
APODACA 5 3ºA	83,393.76	25,337.77	58,056.00	1,667.88	2,664.60	996.72
APODACA 5 3ºB	96,238.19	29,240.33	66,997.86	1,924.76	3,075.00	1,150.24
APODACA 5 3ºC	93,052.23	28,272.33	64,779.91	1,861.04	2,973.24	1,112.20
APODACA 5 4ºA	83,393.76	25,337.77	58,056.00	1,667.88	2,664.60	996.72
APODACA 5 4ºB	96,238.19	29,240.33	66,997.86	1,924.76	3,075.00	1,150.24
APODACA 5 4ºC	93,052.23	28,272.33	64,779.91	1,861.04	2,973.24	1,112.20
	1,341,876.99	***407,706.34***	***934,170.65***			
EMILIO CASTELAR 17	144,756.05	144,756.05	0.00	0.00	3,476.25	3,476.25
	144,756.05	***144,756.05***	***0.00***			
RAMON Y CAJAL 5	97,020.35	28,944.44	68,075.91	1,940.41	9,281.09	7,340.69
	97,020.35	***28,944.44***	***68,075.91***			
ALONSO HEREDIA 18 SOT DR (ALUNI)	41,109.37	2,265.60	38,843.77	822.19	1,578.48	756.29
ALONSO HEREDIA 18 SOT IZ (LACALLE)	65,480.00	3,608.70	61,871.30	1,309.60	2,402.52	1,092.92
ALONSO HEREDIA 18 BAJO DR	47,654.62	5,529.51	42,125.12	953.09	1,591.08	637.99
ALONSO HEREDIA 18 BAJO IZ	76,906.05	3,703.91	73,202.14	1,538.12	1,247.64	-290.48
ALONSO HEREDIA 18 1º DR	56,596.13	3,119.10	53,477.03	1,131.92	2,439.96	1,308.04
ALONSO HEREDIA 18 1º IZ	63,216.16	3,483.94	59,732.22	1,264.32	2,580.96	1,316.64
ALONSO HEREDIA 18 2º DR	56,030.17	3,087.91	52,942.26	1,120.60	2,373.84	1,253.24
ALONSO HEREDIA 18 2º IZ	62,564.45	3,448.02	59,116.43	1,251.29	2,504.76	1,253.47

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Property	*Spread value before spin-off*	*Accumulated Dep. before Spin-Off*	*Value **before spin-off** pending Dep.*	***tax depreciation (before spin-off)***	***accounting dep.***	***Diff. between Accounting and Tax Depreciation***
ALONSO HEREDIA 18 3º DR	54,898.24	3,025.52	51,872.72	1,097.96	2,241.36	1,143.40
ALONSO HEREDIA 18 3º IZ	61,912.73	3,412.10	58,500.63	1,238.25	2,428.56	1,190.31
ALONSO HEREDIA 18 4º ATICO	81,912.50	822.03	81,090.47	1,638.25	849.36	-788.89
	668,280.42	***35,506.33***	***632,774.09***			
PONZANO 76 LOCAL 1	36,251.53	11,781.24	24,470.29	725.03	1,439.64	714.61
PONZANO 76 LOCAL 2	17,144.12	5,571.60	11,572.53	342.88	783.96	441.08
PONZANO 76 LOCAL 3	18,803.23	6,110.79	12,692.45	376.06	859.80	483.74
PONZANO 76 LOCAL 4	18,803.23	6,110.79	12,692.45	376.06	859.80	483.74
PONZANO 76 1ºA	88,271.98	22,368.96	65,903.01	1,765.44	3,003.77	1,238.33
PONZANO 76 1ºB	63,281.87	18,235.46	45,046.41	1,265.64	2,839.01	1,573.37
PONZANO 76 1ºC	71,300.82	23,171.76	48,129.06	1,426.02	3,684.01	2,257.99
PONZANO 76 2ºA	59,412.21	19,308.13	40,104.08	1,188.24	3,198.43	2,010.19
PONZANO 76 2ºB	57,977.27	18,841.79	39,135.47	1,159.55	3,748.26	1,492.59
PONZANO 76 2ºC V	113,565.64	21,155.37	92,410.27	2,271.31	3,239.06	967.75
PONZANO 76 3ºA VI	140,577.61	21,743.02	118,834.59	2,811.55	3,198.43	386.88
PONZANO 76 3ºB	47,764.48	15,522.78	32,241.70	955.29	1,018.37	63.08
PONZANO 76 3ºC	54,436.68	17,691.16	36,745.53	1,088.73	2,322.39	1,233.66
PONZANO 76 4º A III	68,857.94	20,828.72	48,029.22	1,377.16	3,293.48	1,916.32
PONZANO 76 4ºB IV	123,616.35	24,924.46	98,691.90	2,472.33	3,458.91	986.58
PONZANO 76 4ºC	32,598.52	10,594.06	22,004.46	651.97	1,420.21	768.24
	1,012,663.49	***263,960.09***	***748,703.40***			
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL IZ RESTAURANT	72,776.08	26,522.41	46,253.67	1,455.52	4,963.56	3,508.04
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL CTRO. MILLINERY	9,184.36	3,347.14	5,837.23	183.69	1,119.48	935.79
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL DCHA. PUB	44,923.51	16,371.86	28,551.65	898.47	4,173.24	3,274.77
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 1ºDCHA OFFICE	44,983.79	16,393.83	28,589.96	899.68	6,380.40	5,480.72
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºA	120,268.49	8,692.48	111,576.01	2,405.37	3,649.92	-554.20
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºD	175,886.37	12,712.30	163,174.08	3,517.73	5,337.84	-810.47
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3º DCHA	39,987.65	14,573.04	25,414.61	799.75	573.96	-225.79
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3ºA	36,483.05	13,295.83	23,187.22	729.66	5,302.68	1,869.65
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3ºD	21,675.81	7,899.50	13,776.31	433.52	3,150.96	1,173.10
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºA	182,567.84	37,027.88	145,539.96	3,651.36	4,583.04	931.68
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºB	157,778.22	27,993.59	129,784.64	3,155.56	2,916.00	-239.56
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºC	171,517.78	33,000.81	138,516.97	3,430.36	4,286.04	855.68
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 5ºA	175,525.09	34,461.23	141,063.86	3,510.50	5,106.24	1,595.74
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 5º B	167,736.38	31,622.72	136,113.66	3,354.73	4,413.24	1,058.51
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 5ºA	135,263.58	19,788.38	115,475.20	2,705.27	350.58	-2,354.75
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 5ºB	135,765.32	19,971.24	115,794.09	2,715.31	508.68	-2,206.62
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 4ºB	134,461.56	19,496.09	114,965.46	2,689.23	97.82	-2,591.43
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºB	139,419.66	9,208.45	130,211.21	2,788.39	4,616.28	-608.57
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºC	150,554.69	9,943.91	140,610.78	3,011.09	4,984.92	-657.23
	2,116,759.23	***362,322.69***	***1,754,436.54***			**22,516.42**

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
email: natalia.vicens.natalia@gmail.com
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

9.4. Balances with Public Administrations

The Company's balances with Public Administrations at 31 December 2022 are as follows:

	Current Assets	Current liabilities
Tax Authorities Tax Rebates	68,001.48	-
Social Security	145.02	3,390.00
Value added tax	276.85	79,320.53
Withholdings made	-	133,818.57
Total	**68,423.35**	**216,529.10**

The Company's balances with Public Administrations at 31 December 2021 are as follows:

	Current Assets	Current liabilities
Tax Authorities Tax Rebates	53,681.67	-
Social Security	145.02	3,692.37
Value added tax	360.49	63,112.21
Withholdings made	-	132,440.83
Total	**54,187.18**	**199,245.41**

10. PERSONNEL

10.1. Average number of persons employed during the year, by category (adapted to the CNO-11)

The average number of employees during the year, both permanent and temporary, distributed by category, was as follows:

. Average number of persons employed during the year, by category (adapted to the CNO-11)		**2022**	**2021**
Other directors and managers	**98001**	1	1
Accountants, clerks and other office employees	**98003**	2	2
Elementary occupations	**98006**	1	1
Total average employment	**98007**	**4**	**4**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The number of employees at year-end, both permanent and temporary, distributed by category, was as follows:

b) Distribution of persons employed during the year, by category and gender							
		Total		**Men**		**Women**	
		Year 2022	Year 2021	Year 2022	Year 2021	Year 2022	Year 2021
		01	19	02	29	03	39
Directors (1)	94408	6	6	5	5	1	1
General managers and executive chairman (not directors)	94410						
Other managers and executives	94411	1	1		1	1	
Technicians and scientific and intellectual professionals and support professionals	94412						
Accountants, clerks and other office employees	94413	2	2	1	1	1	1
Traders, marketers and other similar positions	94414						
Other qualified staff	94415						
Other qualified staff	94416	1	1			1	1
Total employees at year end	94417	**10**	**10**	**6**	**7**	**4**	**3**

Both in 2022 and 2021 the position of General Manager was held by one of the directors of the company.

The Company has no employees with a disability equal to or greater than 33%.

10.2. Amounts received by senior management personnel and members of the governing body

10.2.a) Salaries, allowances and other remuneration

During the current financial year, no remuneration of any kind has been accrued to the members of the governing body for these duties. Details of senior management personnel are shown in the table below.

e) Amounts received by senior management		**2022**	**2021**
1. Salaries, allowances and other remuneration	977608	5,000.00	33,770.65

10.2.b) Civil liability insurance premiums

During the current financial year, the company has not paid any amount for civil liability insurance premium for any of the directors.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

10.2.c) Advances, credits and guarantees provided

The balance of credits with members of the governing body at year-end is as follows:

Mr. Blas Quiralte Abelló	6,415.05
Mr. Alvaro Quiralte Abelló	5,993.15
Ms. Silvia Quiralte Abelló	5,993.15
Mr. Pablo Quiralte Abelló	6,997.03
Mr. Jorge Quiralte Abelló	3,584.82
Mr. Rafael Fuentes del Rio	5,993.15
	34,976.34

10.3.- Information on situations of conflict of interests foreseen in article 229.1 and 229.2 of the Consolidated Text of the Spanish Corporate Enterprises Act.

In accordance with article 229 of the Consolidated Text of the Spanish Corporate Enterprises Act (introduced by Act 26/2003 of 17 July) the company's directors notify that they do not hold shares in companies with the same, analogous or complementary type of activity to that comprising the corporate purpose of APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, as well as not holding positions or duties therein.

Likewise, they state that no other person related to them, as defined in article 231 of the Consolidated Text of the Spanish Corporate Enterprises Act holds shares in companies with the same, analogous or complementary type of activity to that comprising the corporate purpose of APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, as well as not holding positions or duties therein.

In the same sense, they indicate that there is no record of any of the members of the Board of Directors carrying out throughout 2022, or currently doing so, either personally or for another party, activities with the same, analogous or complementary type of activity to that comprising the corporate purpose of APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA.

Additionally, the company's directors have states that there has been throughout 2022 no situation of conflict of interest concerning APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA.

Pursuant to that set forth in article 229.2 of Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July, approving the Consolidated Text of the Spanish Corporate Enterprises Act, there is no reason to specify the information required on the holding of shares in the share capital, representation at governing bodies or performance of activities personally or for another party in companies with the same, analogous or complementary type of activity to that comprising the corporate purpose of APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, informed in writing by the directors.

Likewise and pursuant to that required in such legislative text, there is no reason to specify the information required on the holding of shares in the share capital, representation at governing bodies or performance of activities personally or for another party in companies with the same, analogous or complementary type of activity to that comprising the corporate purpose of APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, with regards to parties related to the directors (in accordance with the definition of relationship established in such act), informed in writing by the directors.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Movil 620 128 671
email: alvarezvicens.natalia@gmail.com
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

11. INCOME AND EXPENSES

11.1. Detail of the profit and loss statement

The breakdown of this caption in the accompanying Profit and Loss Statement is as follows, in euros:

Amount and nature of certain income and expenses items		2022	2021
Net sales for returns and any discount	**95000**		
Provision of services	**95001**	2,020,589.93	1,636,312.78
Other management income (subsidies)	**95002**	7,500.00	
Leases and taxes	**95010**		23,224.34
Repairing and preservation	**95011**		54,359.43
Independent professional services	**95012**	76,329.73	135,891.30
Transport	**95013**		
Insurance premiums	**95014**	15,966.16	15,708.51
Banking services and similar	**95015**	626.30	8,624.70
Advertising, propaganda and public relations	**95016**		1,589.85
Supplies	**95017**	50,289.11	50,018.39
Other services	**95018**	181,978.88	25,446.82
Other taxes	**95019**	90,021.59	83,783.34
Salaries and wages	**95020**	101,176.27	112,153.78
Social Security payable by the company	**95022**	25,565.10	30,049.91
Depreciation reversal of credits for trade transactions	**950024**		18,761.83

11-2. Exceptional expenses and income

As indicated in the third part of the General Accounting Plan on the rules for preparing the annual accounts, in the profit and loss statement an item has been included, number 12, named **Other results**, which is part of the operating results, and that includes the exceptional expenses and income and significant amount arising outside the normal activity of the company, and detailed below.

(678) EXCEPTIONAL EXPENSES	2022	2021
TOTAL	1,533.88	26,994.34

(778) EXCEPTIONAL INCOME	2022	2021
TOTAL	27,348.33	9,916.18

11.3. Information on financial commitments, guarantees or contingencies

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

The company has no financial commitment or real guarantee or contingency that is not included in the balance sheet.

12.- RELATED PARTY TRANSACTIONS

Information on related companies in 2022 and 2021

There are five companies related to APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A., for the purposes of Article 42 of the Commercial Code, since the shareholders and members of the Boards of Directors of the five companies are the same individuals. Four of them come from the aforementioned spin-off operation; the fifth company (INVERSIONES JUMARAMA, S.L.) was incorporated in 1979.

TAX ID NO.	Name	Registered office	Legal Form	Activities
				NATIONAL BUSINESS ACTIVITY CODE - CNAE
B88567094	ALJIBESLLANOS, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Limited Liability Company	6499
B88567037	AÑAVETE, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Limited Liability Company	111
B88567060	SOCITELLO, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Limited Liability Company	6499
B88567078	LAIROCSE, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Limited Liability Company	6499
B28575678	INVERSIONES JUMARAMA, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Limited Liability Company	170

Related party transactions and their effects on the financial statements

This section shows all the information corresponding to the related party transactions carried out by the entity during 2021.

During 2022, the following transactions have taken place between the Company and its related parties:

Related party transactions 2022	Related companies:
Reception of services (Aljibesllanos, S.L.)	-
Interest expense paid (Aljibellanos, S.L.)	10,933.22

During 2021, the following transactions have taken place between the Company and its related parties:

Related party transactions 2021	Related companies:
Reception of services (Aljibesllanos, S.L.)	23,224.34
Interest expense paid (Aljibellanos, S.L.)	17,618.75

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS SWORN TRANSLATOR C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671 email: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS SWORN TRANSLATOR C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671 email: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS N.º 8822

Outstanding balances at year-end between the company and other related parties:

Outstanding balances with related parties in 2022	**Companies with joint control or a significant influence over the company**	**Members of the Administrative Bodies**
Other financial assets.	-	34,973.34
Other financial liabilities	(317,821.65)	-
	(317,821.65)	**34,973.34**

Outstanding balances at year-end between the company and other related parties:

Outstanding balances with related parties in 2021	**Companies with joint control or a significant influence over the company**	**Members of the Administrative Bodies**
Other financial assets.	-	37,935.57
Other financial liabilities	(391,378.65)	-
	(391,378.65)	**37,935.57**

As at 31 December 2022 the net balance of 317,824.65 euros corresponds to the sum of the debt with Aljibesllanos, S.L.

As at 31 December 2021 the net balance of 391,378.65 euros corresponds to the sum of the debt of 392,076.45 euros with Aljibesllanos, S.L., and the debt of 308.37 euros with the liquidated and dissolved company called Construcciones Tambor 2, S.L., together with the credits granted to the related companies called Lairocse, S.L. and Socitello, S.L., for amounts of 484.75 euros and 521.42 euros respectively.

13. ***INFORMATION ON THE GREEN HOUSE EFFECT EMISSION ALLOWANCES***

There is no item on the balance sheet of the company that corresponds to Greenhouse effect emission allowances.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

14. INFORMATION ON THE AVERAGE PAYMENT PERIOD TO SUPPLIERS DURING THE YEAR. ADDITIONAL PROVISION THREE. "REPORTING DUTY" SET OUT IN LAW 15/2010, OF 5 JULY

Detailed below is the information required by Additional Provision number Three of Law 15/2010 of 5 July prepared in accordance with Resolution of the ICAC of 29 January 2016, on the information to be incorporated in the notes to the annual accounts with regards to the average period for payment to suppliers for trading transactions. The information on the average period for payment to suppliers is as follows:

	2022	2021
	Days	**Days**
Concept		
Average period for payment to suppliers	20.49	1
Ratio of transactions paid	100%	100%
Ratio of transactions Pending payment	0%	0%
	Amount (Euros)	**Amount (Euros)**
Total Payments made	452,484.34	314,863.34
Total Payments pending	52,784.41	(1,989.07)

As indicated in Law 18/2022, of 28 September, on the creation and growing of companies, which is aimed at reducing commercial default and financial support, the Company details below the average period for payment to suppliers, the monetary volume and the number of invoices paid in a period lower than the maximum set forth in the default regulations and the percentage that that means over the total number of invoices and over the total value of payments to suppliers:

	2022
Concept	**Days**
Average period for payment – invoices paid in a period below the legal maximum	20.49
Number of invoices paid in a period below the legal maximum	1,888
Percentage over the total number of invoices paid	86.25%
	Amount (Euros)
Total invoices paid in a period below the legal maximum	531,604.33
Percentage over the total number of invoices paid	97.42%

15. OTHER INFORMATION

15.1 Information on events subsequent to the closing date

It is not considered necessary to include any additional information that is significant for the annual accounts to reflect a true and fair view of the Company .

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Directors' Report 31 December 2022.

Apodaca Inversiones Inmobiliarias Socimi, S.A. is a company whose main activity is the management and administration of portfolio assets in Spain.

The Company was incorporated on 27 December 2019 by means of a deed of total spin-off of the companies "Casa Raja, S.L." and "San Juan de las Nieves, S.L." for the benefit of five new companies incorporated in this same act called: Apodaca Inversiones Inmobiliarias, S.A., Socimi, Añavete, S.L., Lairocse, S.L., Socitello, S.L. and Aljibesllanos, S.L.; before the notary public of Madrid, Enrique Franch Quiralte, under his record number 4533.

The deed of total spin-off and incorporation of the five beneficiary companies was registered in the Madrid Commercial Registry on 27 February 2020.

The corporate purpose of the Company is the acquisition and development of urban real estate for lease. The performance of other activities ancillary to those referred to above, being understood as such, those whose income, as a whole, may represent less than 20% of the income of the subsidiaries in each tax period.

Occupation of operating property for the year has reached optimal levels, and the trend is expected to remain in 2023.

The company does not own treasury shares.

The Company has not undertaken any R&D activities during the period from 1 January to 31 December 2022, nor during 2021.

During 2022 it has not undertaken transactions with financial instruments, derivatives or others of a similar nature.

With regard to the average supplier payment period, the Board of Directors refers to the information included in the notes to the annual accounts.

The company has approved the distribution of interim dividends for an amount of six hundred and fifty one thousand eight hundred and fifty-one euros and eighty-five cents (EUR 651,851.85) in 2022.

In the opinion of the Board of Directors, no significant subsequent events have come to light that could have an impact on the financial statements for the 2022 financial year, except for those discussed in the notes to the annual accounts.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Movil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

Date of preparation of the Annual Accounts: 31 March 2023

As of 31 March 2023 and in accordance with the requirements set in article 253 of the Spanish Corporate Enterprises Act and article 37 of the Code of Commerce, the Board of Directors has prepared the annual accounts for the financial year 1 January 2022 to 31 December 2022. The annual accounts comprise the documents preceding this certification.

[Signed]

Chairman of the Board of Directors
Blas Quiralte Abelló National ID Card No. 00687966J

[Signed]

Secretary of the Board of Directors
Álvaro Quiralte Abelló National ID Card No. 02527927C

[Signed]

Member of the Board of Directors
Silvia Quiralte Abelló National I D Card No. 02528268Q

[Signed]

Member of the Board of Directors
Pablo Quiralte Abelló National ID Card No. 00416530T

[Signed]

Member of the Board of Directors
Jorge Quiralte Abelló National ID Card No. 02535662G

[Signed]

Member of the Board of Directors
Rafael Fuentes del Río National ID Card No. 02192162D

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

BDO Auditores S.L.P. is an independent Spanish limited liability company, a member of BDO International Limited, a company limited by guarantee of the United Kingdom and forms part of the BDO International network of independent member firms.

BDO is the commercial trademark used throughout the BDO network and for all its member firms.

bdo.es

bdo.global

Audit & Assurance – Advisory – Lawyers - Outsourcing

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Ms. Natalia Álvarez Vicens, Certified English Translator appointed by the Spanish Ministry of Foreign Affairs, hereby certifies that this translation is complete and faithful to the original document in Spanish. In Madrid as of 26 June 2023.

Doña Natalia Álvarez Vicens, Traductora-Intérprete Jurada de inglés nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y completa al inglés de un documento redactado en español. En Madrid, a 26 de junio de 2023.

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2022 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Memoria del ejercicio 2022

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTERPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

26 JUN 2023

BDO Auditores S.L.P., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S 1.273, es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 47.820, Folio 131,Sección 8ª, Hoja B-563.253, (Inscripción 124), CIF: B-82387572.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
Valoración de activos inmobiliarios	
Los epígrafes de "inmovilizado material" e "inversiones inmobiliarias" del balance al 31 de diciembre de 2022 incluyen el valor neto contable de los activos inmobiliarios de la Sociedad, de acuerdo con lo descrito en la nota 5 de la memoria adjunta. Las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria describen las políticas de evaluación del deterioro aplicadas a estos activos. Tal y como se describe en dichas notas, para la estimación del importe recuperable al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración realizado por experto independiente que incluye elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad. El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.	Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría: - Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la determinación del valor realizable del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. - Obtención del último informe de valoración disponible de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, elaborado por un experto independiente (ver nota 5 de la memoria). - Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis. - Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación del importe recuperable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022. - Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de estos activos inmobiliarios.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN. 2023

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red Internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

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

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

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.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

- 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. (ROAC S1273)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P

2023 Núm. 01/23/13052
SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

8 de junio de 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

26 JUN 2023

BDO Auditores S.L.P. es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y DE 2021

(Expresados en euros)

ACTIVO	Nota de Memoria	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**35.908.109,27**	**36.033.798,56**
II. Inmovilizado material		**2.113.695,70**	**2.123.901,01**
Terrenos y construcciones	5	1.939.756,98	1.955.712,78
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5	173.938,72	161.152,05
Inmovilizaciones materiales en curso	5	-	7.036,18
III. Inversiones inmobiliarias		**33.786.369,57**	**33.909.897,55**
Inversiones en terrenos y bienes naturales	5	23.480.193,89	23.480.193,89
Inversiones en construcciones	5	10.306.175,68	10.429.703,66
IV. Inversiones financieras a largo plazo		**8.044,00**	**-**
Otros activos financieros	6	8.044,00	-
B) ACTIVO CORRIENTE		**503.873,87**	**262.816,50**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**199.052,44**	**180.292,98**
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	6	125.124,51	123.835,61
Deudores varios	6	2.270,19	2.270,19
Prrsonal	9	3.234,39	-
Activos por impuesto corriente	9	68.001,48	53.681,67
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	421,87	505,51
IV. Inversiones en empresas asociadas a corto plazo		**-**	**1.006,17**
Cuenta corriente con empresas asociadas	6	-	1.006,17
V. Inversiones financieras a corto plazo		**34.554,04**	**39.478,74**
Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo	6	-	961,58
Otros activos financieros	6	34.554,04	38.517,16
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**270.267,39**	**42.038,61**
Tesoreria	6	270.267,39	42.038,61
TOTAL ACTIVO (A+B)		**36.411.983,14**	**36.296.615,06**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas

28 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y DE 2021
(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de Memoria	31/12/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		**33.105.156,48**	**32.758.568,24**
A-1) Fondos propios		**33.105.156,48**	**32.758.568,24**
I. Capital		**32.712.120,00**	**32.712.120,00**
Capital escriturado	8	32.712.120,00	32.712.120,00
III. Reservas		**46.448,24**	**(19.361,39)**
Legal y estatutarias	8	108.151,96	42.342,33
Otras Reservas	8	(61.703,72)	(61.703,72)
VI. Resultado del ejercicio	3 y 8	**998.440,09**	**658.096,28**
VII. Dividendo a cuenta	3	**(651.851,85)**	**(592.286,65)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**2.826.115,15**	**3.137.393,72**
II. Deudas a largo plazo		**2.826.115,15**	**3.137.393,72**
Deudas con entidades de crédito	7	2.439.331,50	2.648.555,27
Otros pasivos financieros	8	386.783,65	488.838,45
C) PASIVO CORRIENTE		**480.711,51**	**400.653,10**
III. Deudas a corto plazo		**210.716,14**	**202.365,90**
Deudas con entidades de crédito	7	209.238,48	206.288,38
Otros pasivos financieros	7	1.477,66	(3.922,48)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**269.995,37**	**198.287,20**
Acreedores varios	7	53.092,78	(1.989,07)
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	373,49	1.030,86
Pasivo por impuesto corriente	9	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	216.529,10	199.245,41
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**36.411.983,14**	**36.296.615,06**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Expresadas en euros)

	Nota de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocio		**2.020.589,93**	**1.636.312,78**
Prestaciones de servicios	5 y 16	2.020.589,93	1.636.312,78
Otros ingresos de explotación		**7.500,00**	**-**
Subvenciones de explotación		7.500,00	-
Gastos de personal		**(126.741,37)**	**(142.516,44)**
Sueldos, salarios y asimilados	11	(101.176,27)	(112.153,78)
Cargas sociales	11	(25.565,10)	(30.362,66)
Otros gastos de explotación		**(603.584,63)**	**(469.692,95)**
Servicios exteriores	11	(452.484,34)	(314.863,34)
Tributos	11	(151.100,29)	(173.591,44)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	18.761,83
Amortización del inmovilizado	5	**(265.528,75)**	**(261.251,79)**
Resultados excepcionales		**25.814,45**	**(17.078,16)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.085.049,63**	**745.773,44**
Ingresos financieros		**-**	**77,60**
Ingresos de particip. en instrumentos de patrim., empresas del grupo y asoc.		-	2,55
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		-	75,05
Gastos financieros		**(47.071,59)**	**(87.744,51)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7	(10.933,02)	(17.618,75)
Por deudas con terceros	7	(36.138,57)	(70.125,76)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros		**-**	**12,35**
Resultados por enajenaciones y otras		-	12,35
RESULTADO FINANCIERO		**(47.071,59)**	**(87.654,56)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.010.978,04**	**658.118,88**
Impuestos sobre beneficios	9	**(12.537,95)**	**(22,60)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**998.440,09**	**658.096,28**
RESULTADO DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS		**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**998.440,09**	**658.096,28**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, , los Balances, , el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

28 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021
(Expresado en euros)

	2022	2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**998.440,09**	**658.096,28**
B) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	**998.440,09**	**658.096,28**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021
(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
SALDO, INICAL	**32.712.120,00**	**(72.414,32)**	**423.423,30**	**(370.370,37)**	**32.692.758,61**
I. Total ingresos y	**-**	**-**	**658.118,88**		**658.118,88**
II. Operaciones con socios y propietarios	**-**	**53.052,93**	**(423.423,30)**	**370.370,37**	**-**
1. Distribución de	-	53.052,93	(423.423,30)	370.370,37	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**(592.286,65)**	**(592.286,65)**
1. Otras variaciones	-	-	-	(592.286,65)	(592.286,65)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	**32.712.120,00**	**(19.361,39)**	**658.118,88**	**(592.286,65)**	**32.758.590,84**
I. Total ingresos y	**-**	**-**	**998.440,09**		**998.440,09**
II. Operaciones con socios y propietarios		**-**	**(592.286,65)**	**592.286,65**	**-**
1. Distribución de			(592.286,65)	592.286,65	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**65.809,63**	**(65.809,63)**	**(651.851,85)**	**(651.851,85)**
1. Distribución del resultado del ejercicio anterior		65.809,63	(65.809,63)		-
2. Otras variaciones		-	-	(651.851,85)	(651.851,85)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	**32.712.120,00**	**46.448,24**	**998.440,09**	**(651.851,85)**	**33.105.156,48**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

	Nota de memoria	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**1.010.978,04**	**658.118,88**
Ajustes al resultado		**312.600,34**	**266.454,28**
Amortización del inmovilizado	5	265.528,75	261.251,79
Variación por deterioro			
Correcciones valorativas por deterioro			
Resultados por enajención de instr. financieros		-	(12,35)
Ingresos financieros		-	(77,60)
Gastos financieros	7	47.071,59	87.744,51
Otros ingresos y gastos		-	(82.452,07)
Cambios en el capital corriente		**43.341,63**	**10.929,72**
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	(18.759,46)	(39.661,97)
Otros activos corrientes	6	5.930,87	(6.212,60)
Acreedores y otras cuentas a pagar	7	59.170,22	56.804,29
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(47.071,59)**	**(241.125,25)**
Pago de intereses	7	(47.071,59)	(87.744,51)
Cobro de intereses		-	77,60
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	9	-	(153.458,34)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**1.322.848,42**	**(694.377,63)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(139.839,46)**	**(408.252,35)**
Inmovilizado material	5	(131.795,46)	(192.776,92)
Inversiones inmobiliarias	5	-	(215.475,43)
Oros activos financieros	5	(8.044,00)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(139.839,46)**	**(408.252,35)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Emision de instrumenso depatrimonio (+)		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(302.928,33)**	**(328.797,70)**
Emisión de:			
Deudas con entidades de crédito		-	-
Otras deudas	7	5.400,14	45.145,21
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	7	(206.273,67)	(299.446,91)
Otras deudas	7	(102.054,80)	(74.496,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(651.851,85)**	**(592.286,65)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(954.780,18)**	**(921.084,35)**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**228.228,78**	**(634.959,07)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		42.038,61	676.997,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		270.267,39	42.038,61

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, las Cuentas Anuales y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI S.A.
MEMORIA EJERCICIO 2022

1.- INFORMACIÓN GENERAL - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

La Sociedad fue constituida el 27 de diciembre de 2019 mediante escritura de Escisión total de las compañías *"CASA RAJA, S.L." y "SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L." en beneficio de cinco nuevas compañías que se constituyen en este mismo acto denominadas: "APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A." (SOCIMI), "AÑAVETE, S.L.", "LAIROCSE, S.L.", "SOCITELLO, S.L." y "ALJIBESLLANOS, S.L."*; ante el notario de Madrid, Don Enrique A. Franch Quiralte, y con número de su protocolo 4.533.

Los antecedentes de esta escritura fueron los siguientes:

El 21 de noviembre de 2019 las Juntas Extraordinarias y Universales de las compañías CASA RAJA, S.L. y SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L., habían acordado por unanimidad, su escisión total y el correspondiente traspaso de su patrimonio empresarial a las cinco nuevas compañías.

De forma previa, y en cumplimiento de lo previsto en los artículos 73, 30 y 31 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, los Consejos de Administración de CASA RAJA, S.L. y de SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L., habían redactado el correspondiente Proyecto de escisión total y simultánea de ambas sociedades con el fin de someterlo a la aprobación de las respectivas Juntas de Accionistas.

El mencionado Proyecto fue suscrito unánimemente por todos los consejeros de ambas sociedades, fue depositado ante el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de octubre, inscrito en el Registro Mercantil el 14 de noviembre, y publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), de fecha 21 de noviembre de 2019, número 224.

En dicho Proyecto se aprobaba que las sociedades CASA RAJA, S.L., y SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L., quedaban disueltas sin liquidación, mediante la incorporación por sucesión universal de sus respectivos patrimonios a las cinco nuevas sociedades.

La escritura de escisión total y constitución de las cinco sociedades beneficiarias quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de febrero de 2020; registrada, en lo que atañe a esta sociedad, al Tomo 40.056, Folio 160, Hoja M-711704 y, dado que el punto *séptimo* del Proyecto de Escisión determinaba que la efectividad de la escisión a los efectos contables de las compañías involucradas en la escisión sería la fecha de inscripción registral, el inicio de actividad de APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. se determina por la citada fecha.

Con fecha 24 de febrero de 2022, se modifica la denominación social de la Sociedad, de forma que pasa a denominarse Apodaca Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.

Con fecha 7 de noviembre de 2022, la Sociedad comenzó a cotizar en el mercado EURONEXT, donde se encuentra actualmente.

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

A continuación, se reseña, los datos de la compañía expuestos en el Proyecto de Escisión elevado a público:

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI Sociedad Anónima.

Domicilio social: se fija en Madrid (28003), calle Ponzano 76, piso 2ºA.

CIF: A88559885

Objeto social: Constituye el objeto social:

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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.

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.

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

CNAE: 6820, 6810 y 6832.

La operación de escisión total se acogió fiscalmente a los beneficios expuestos en el *Régimen Especial de las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de Domicilio Social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea, del Capítulo VII del Título VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades;* por dicho motivo, los bienes y derechos adquiridos mediante las transmisiones derivadas de estas escisiones totales se valoraron, a efectos fiscales, por los mismos valores que tenían en las entidades transmitentes antes de realizarse la operación, manteniéndose igualmente la fecha de adquisición de la entidad transmitente.

Y a los efectos contables, se valoraron por su valor de mercado conforme a las normas de valoración NRC 19ª y NRC 21ª dictadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. A tal efecto, y previa solicitud de tasación por parte de las empresas intervinientes al Registro Mercantil de Madrid, se obtuvieron las valoraciones de los inmuebles que tanto la compañía SAN JUAN DE LAS NIEVES, S.L. como CASA RAJA, S.L., aportaron en la constitución de APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S.A.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822
26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

1.1 Régimen de SOCIMI

Con fecha 16 de febrero de 2021, la sociedad comunicó a la Agencia Tributaria el acuerdo unánime adoptado el 1 de febrero por la Junta Extraordinaria de accionista de aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI. Una vez tomado este acuerdo, se abrió un periodo de dos años para cumplir con los requisitos de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dichos requisitos son entre otros los siguientes:

Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal:

a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.

c) 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 (no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

A su vez podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo).

Obligación de inversión.

Deberán tener invertido al menos:

El 80 % del valor del activo en:

- bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,

- terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,

- participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.

El 80 % de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento), deberá provenir de:

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

- arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o

- dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

• Plazo de permanencia o mantenimiento:

Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal.

Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.

Desde el 11 de noviembre de 2022 las acciones de la compañía cotizan en la Bolsa de Paris (EURONEXT); por lo que se ha cumplimentado el requisito correspondiente a la cotización en un mercado organizado.

Obligación de Distribución del resultado.

La Sociedad deberá 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 al cumplimiento 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.

Obligación de información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Capital mínimo.

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, se prevé la aplicación de un tipo especial de gravamen del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no hayan sido distribuidos y que

- procedan de rentas que hayan tributado conforme al régimen especial,
- que no se encuentren en el periodo de tres años de reinversión previsto para rentas derivadas de la transmisión de inmuebles o de participaciones en otras SOCIMIs.

Todos los requisitos anteriormente citados, incluido el de la obligación de cotizar en un mercado organizado, se han cumplido a lo largo de este ejercicio 2022.

11-2.- Datos del ejercicio económico

El ejercicio económico se inicia el 1 de enero y se cierra al 31 de diciembre.

Las Cuentas Anuales que han sido formuladas por los Administradores, serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Los administradores estiman que dicho proceso de aprobación no producirá modificación alguna de las mismas.

1.3.-Obligación de consolidar

La Entidad no tiene obligación de consolidar de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

1.4. Datos moneda funcional y presentación

La moneda funcional de la Sociedad es el euro y las cuentas anuales han sido formuladas expresando sus valores en euros. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas diferentes al euro se consideran denominadas en "moneda extranjera".

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.- Imagen Fiel

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

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

En la **Nota 4** se resumen las normas de registro y valoración más significativas aplicadas en la preparación de las cuentas anuales.

Se han seguido sin excepciones todas las normas y criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad vigentes en el momento de la formulación de estas cuentas.

2.2.- Principios contables no obligatorios aplicados

Las cuentas anuales de la sociedad se han formulado aplicando la totalidad de los principios contables obligatorios, establecidos en la legislación mercantil vigente (*Código de Comercio* y *Plan General de Contabilidad*) a saber: empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa.

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

2.3.- Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

a) Supuestos clave acerca del futuro: como empresa recién constituida proveniente de la escisión de dos compañías con activos afectos al arrendamiento de inmuebles se ha trabajado con la suma de las previsiones individuales de ambas compañías escindidas.

b) En las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2022 no se ha producido ningún cambio en las estimaciones contables que sea significativo y que afecte al ejercicio al que se refieren las cuentas anuales, ni que pueda afectar a ejercicios futuros.

c) La dirección de la sociedad no considera que existen incertidumbres importantes que aporten dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa pueda seguir funcionando normalmente. Es por ello que las cuentas anuales de la entidad se han elaborado bajo el Principio de empresa en funcionamiento.

2.4.- Comparación de la Información

Se ha observado el principio de uniformidad no variándose los criterios de contabilización. Las Cuentas Anuales muestran una columna con los importes correspondientes al ejercicio anterior (2021), siendo homogéneas temporalmente.

2.5.- Agrupación de partidas

Para presentar el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, se ha seguido el criterio marcado por el Plan General de Contabilidad en lo que se refiere a la agrupación de importes de varias partidas, por lo que las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación.

2.6.- Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del Balance de Situación.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

2.7. Cambios en criterios contables

En la formulación de las cuentas anuales, se ha observado el principio de uniformidad.

2.8.- Corrección de errores

Durante el ejercicio al que se refieren las presentes cuentas anuales, no se ha detectado ningún error que haya sido necesario corregir, por lo que las cuentas anuales del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.9.-Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1. Propuesta de aplicación

En el presente ejercicio fiscal, se ha obtenido el siguiente resultado: 998.440,10 euros.

El consejo de Administración propone a la Junta General la aprobación de la aplicación de resultados que se indica a continuación:

BASE DE REPARTO		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000	998.440,10	658.096,28
Remanente	91001		
Reservas voluntarias	91002		
Otras reservas de libre disposición	91003		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004	998.440,10	658.096,28
APLICACIÓN A		**Ejercicio 2022**	**Ejercicio 2021**
Reserva legal	91005	99.844,01	65.809,63
Reserva de capitalización	91013		
Reserva de nivelación	91014		
Reservas especiales	91007		
Reservas voluntarias	91008		
Dividendos	91009	898.596,09	592.286,65
Remanente y otros	91010		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011		
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012	998.440,10	658.096,28

La distribución de resultados cumple los requisitos y limitaciones establecidas en los Estatutos de la Sociedad y en la normativa legal vigente.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

3.2. Dividendos a cuenta

Durante el presente ejercicio se han distribuido 651.851,85 euros de dividendos a cuenta.

La liquidez de la sociedad era suficiente para poder proceder a la distribución del dividendo a cuenta, según se expone en el estado provisional:

Mes acuerdo	*Mes balance*	*Efectivo y otros activos liquidos equivalentes*
noviembre	a 07/11/22	1.097.502,02

3.3. Limitaciones en la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

Reservas no distribuibles	2022	2021
Reserva Legal	108.151,96	42.342,33
Total	**108.151,96**	**42.342,33**

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración, registro y principios contables que se han aplicado, o se aplicarán llegado el caso, en la elaboración y formulación de las cuentas anuales correspondiente tanto a este ejercicio 2022 como futuros, han sido las siguientes:

4.1.- Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, adquiridos a un tercero, se valorarán respecto a su precio de adquisición, en el cual se incluye la factura de compra, los gastos de transporte, seguro, aduanas, si los hubiere, impuestos indirectos no recuperables, instalación y puesta en marcha. Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado material, serán valorados por su coste de producción.

Sólo se activarán los gastos financieros devengados antes de la puesta en funcionamiento, de aquellos inmovilizados que hayan estado más de un año para estar en condiciones de uso.

Las provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación asociadas a elementos de inmovilizado material constituidas, se imputarán como mayor valor del inmovilizado.

Las eventuales adquisiciones a título gratuito y las procedentes de aportaciones de capital no dinerarias, se valoran a valor de mercado.

Las reparaciones que no supongan una ampliación de la vida útil del bien, se llevarán directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Aquellas mejoras y ampliaciones que den lugar a una mayor vida del bien, serán capitalizadas como mayor valor del mismo, siguiendo el mismo criterio que en las adquisiciones.

La amortización de estos activos comenzará cuando estén preparados para el uso por el cual van a ser proyectados. La dotación anual a la amortización se establecerá de manera sistemática aplicando el método lineal, en función de su vida útil y sobre el coste de adquisición menos su valor residual.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización se realizarán con contrapartida en la cuenta de resultados y, básicamente, equivaldrán a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada.

En el caso de los terrenos, se considerará que tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

La dotación anual a la amortización se ha establecido de manera sistemática y racional en función de su vida útil y su valor residual y se ha calculado por el método lineal y en función de los siguientes coeficientes:

Elemento	Método de amortización utilizado	Vida útil estimada años	% de amortización anual
Construcciones	lineal	50	2%
Instalaciones Técnicas	lineal	20	10%
Maquinaria	lineal	18	12%
Utillaje	lineal	8	25%
Otras instalaciones	lineal	14	15%
Mobiliario	lineal	10	20%
Equipos proceso información	lineal	25	8%
Elementos de transporte	lineal	14	16%
Otro inmovilizado material	lineal	10	10%

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

El valor residual y las vidas útiles se revisarán, ajustándolas, si da lugar, en la fecha de cada balance.

- ***Deterioro de valor de los activos materiales***: en cada ejercicio, la sociedad evaluará la posible existencia de pérdidas de valor que obligue a reducir los importes en libros de sus activos materiales, en caso que su valor recuperable sea inferior a su valor contable. El importe recuperable se determinará como el mayor entre el valor neto de venta y el valor de uso. El valor de uso se calculará a partir de los flujos de efectivo estimados, descontados a un tipo que refleje las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero y los riesgos específicos asociados al activo.

Para el caso del inmovilizado material que son activos inmobiliarios, la Sociedad utiliza los mismos criterios que los incluidos en la nota de "Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias".

Si se estima que el importe recuperable de un activo es inferior a su importe en libros, éste último se reducirá a su importe recuperable reconociendo el saneamiento correspondiente a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si una pérdida por deterioro revirtiera posteriormente, el importe de libros del activo se incrementará hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado con anterioridad al reconocimiento de dicha pérdida.

Los elementos del inmovilizado material figurarán en el balance por su valor de libros.

4.2.- Inversiones Inmobiliarias

Al tratarse Apodaca de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI S.A., de una compañía cuya actividad principal es el arrendamiento de viviendas, locales y oficinas, los inmuebles afectos a dicha actividad se encuentran contabilizados en subcuentas incluidas en este apartado del inmovilizado del Plan Contable, como más tarde se detallará.

En el caso de los terrenos, se considerarán que tienen una vida útil indefinida y, por tanto, no son objeto de amortización.

La dotación anual a la amortización se ha establecido de manera sistemática y racional en función de su vida útil y su valor residual y se ha calculado por el método lineal y en función de los siguientes coeficientes:

Elemento	Método de amortización utilizado	Vida útil estimada años	% de amortización anual
Construcciones	lineal	50	2%

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias:

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

La Sociedad ha encargado a Valtecsa, experto independiente, una valoración de sus activos, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 5. En este sentido, en la determinación del valor razonable la sociedad se ha basado en estimaciones de nivel 2, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

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

4.3.- Arrendamientos

-Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar: los arrendamientos se clasificarán como financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás se clasificarán como operativos. Cuando la sociedad actúe como arrendatario, registrará el activo de acuerdo con su naturaleza (material o intangible) y un pasivo financiero por el mismo importe, sin incluir los impuestos repercutibles.

La carga financiera total, se distribuirán a lo largo del contrato y se irán imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenguen, mediante la aplicación del tipo de interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

Estos activos se amortizarán y se sanean de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales e intangibles similares de uso propio.

Para los **arrendamientos operativos**, las cuotas satisfechas en el ejercicio se contabilizarán como gastos del ejercicio y se imputarán a pérdidas y ganancias.

4.4. Instrumentos financieros

Clasificación

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

a) Activos financieros a coste amortizado:

i. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

ii. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

2 6 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.

b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

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

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

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

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

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

Pasivos financieros

Clasificación

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

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

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

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

VALOR RAZONABLE

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

a) El estado de conservación y la ubicación, y

b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o

c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;

b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y

c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.

b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822
26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

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

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas

4.5.- Impuestos sobre beneficios

Régimen especial de Sociedades Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs)

La compañía cumple todos los requisitos normativos y administrativos para poder acogerse al Régimen fiscal especial de SOCIMIs del Impuesto de Sociedades por lo que se encuentra en situación de poder calcular el impuesto sobre beneficios de este ejercicio bajo los criterios especiales aplicados al Régimen de SOCIMIs.

Por dicho motivo, se calculará un resultado del ejercicio relativo a la actividad especifica de arrendamiento de inmuebles bajo los criterios expuesto en el Régimen de SOCIMIs y por otra parte se calculará una base imponible para el resto de las actividades o ingresos obtenidos no procedentes del arrendamientos de inmuebles.

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

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Sociedades siendo este del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el impuesto de sociedades del ejercicio.

4.6.- Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.7.- Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales de la sociedad recogerán todas las provisiones significativas en las cuales la probabilidad de que se genere una obligación sea elevada, por lo que en las cuentas que recogen las provisiones, se contabilizarán aquellas deudas cuyo importe o momento de pago es incierto, diferenciando las que vencen a largo plazo de aquellas cuyo vencimiento se espera se produzca en un plazo inferior a doce meses.

Sólo se reconocen provisiones sobre la base de hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que les motivan y son estimadas en cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas por las cuales han sido inicialmente reconocidas. Estas provisiones se revierten total o parcialmente, cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

La sociedad sigue la práctica de provisionar los importes estimados para hacer frente a responsabilidades nacidas de litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que pueda suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, contra los resultados del ejercicio de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía.

4.8.- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.9.- Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorio o voluntarios surgidos en cada momento, reconociéndose las obligaciones por pagas extraordinarias, vacaciones o haberes variables y sus gastos asociados.

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.10.- Transacciones entre partes vinculadas

Durante el ejercicio no se han producido transacciones cuyo origen sea la actividad propia de la empresa con socios u otras partes consideradas vinculadas.

4.11.- Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

No existen circunstancias que reseñar en este apartado.

4.12.- Estados De Flujos De Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

26 JUN 2023
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

5.- INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1. Detalle de movimientos

El movimiento durante el ejercicio 2022, ha sido el siguiente:

INMOVILIZADO MATERIAL

	31/12/2021	Altas	Traspasos	31/12/2022
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.984.965,08	-	-	1.984.965,08
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	183.972,13	36.414,53	-	220.386,66
Equipos proceso de información	1.768,61	8.464,00	-	10.232,61
Construcciones en curso	7.036,18	86.916,93	(93.953,11)	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	2.177.742,00	**131.795,46**	**(93.953,11)**	**2.215.584,35**
Amortización Acumulada:				
Terrenos y construcciones				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(29.252,30)	(15.955,80)	-	(45.208,10)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(24.453,38)	(30.466,71)	-	(54.920,09)
Equipos proceso de información	(135,31)	(1.625,15)	-	(1.760,46)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	(53.840,99)	**(48.047,66)**	**-**	**(101.888,65)**
Inmovilizado Material, Neto	**2.123.901,01**	**83.747,80**	**-**	**2.113.695,70**

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha adquirido mobiliario, y realizado obras de mejora que se han traspasado a Inversiones Inmobiliarias.

El movimiento durante el ejercicio 2021, ha sido el siguiente:

	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.984.965,08	-	-	1.984.965,08
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	183.972,13	-	183.972,13
Equipos proceso de información	-	1.768,61	-	1.768,61
Construcciones en curso	-	7.036,18	-	7.036,18
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	1.984.965,08	**192.776,92**	**-**	**2.177.742,00**
Amortización Acumulada:				
Terrenos y construcciones				
Instalaciones técnicas y maquinaria	(13.296,50)	(15.955,80)	-	(29.252,30)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	(24.453,38)	-	(24.453,38)
Equipos proceso de información	-	(135,31)	-	(135,31)
Elementos de transporte	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	-	-	-	-
	(13.296,50)	**(40.544,49)**	**-**	**(53.840,99)**
Inmovilizado Material, Neto	**1.971.668,58**	**152.232,43**	**-**	**2.123.901,01**

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

En el ejercicio 20221, del total de altas del ejercicio, se incluyen en "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", 121.659,19 euros, de mobiliario adquirido durante el ejercicio 2021 a la Sociedad vinculada Aljibesllanos, S.L.

INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento durante el ejercicio 2022 ha sido elsiguiente:

	31/12/2021	Altas	Traspasos	31/12/2021
Coste:				
Terrenos y construcciones	34.299.420,05	-	93.953,11	34.393.373,16
	34.299.420,05	-	**93.953,11**	**34.393.373,16**
Amortización Acumulada:				
Terrenos y construcciones	(389.522,50)	(217.481,09)	-	(607.003,59)
	(389.522,50)	**(217.481,09)**	-	**(607.003,59)**
Inversiones Inmobiliarias, Neto	**33.909.897,55**	**(217.481,09)**	-	**33.786.369,57**

Las "Altas", corresponden a mejoras e inversiones en algunos de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

El movimiento durante el ejercicio 2021, ha sido el siguiente:

	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Coste:				
Terrenos y construcciones	34.083.944,62	215.475,43	-	34.299.420,05
	34.083.944,62	**215.475,43**	-	**34.299.420,05**
Amortización Acumulada:				
Terrenos y construcciones	(168.815,20)	(220.707,30)	-	(389.522,50)
	(168.815,20)	**(220.707,30)**	-	**(389.522,50)**
Inversiones Inmobiliarias, Neto	**33.915.129,42**	**(5.231,87)**	-	**33.909.897,55**

Las "Altas", corresponden a mejoras e inversiones en algunos de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

5.2.- Otra información

El detalle de activos a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 registrados en Inmovilizado material, es el siguiente:

2021			
Denominación	**Suelo**	**Vuelo**	**Valor neto contable 31/12/2021**
Emilio Castelar 19	629.275,00	163.963,04	793.238,04
Ponzano 76	315.293,28	150.859,26	466.152,54
Ramón y Cajal	242.607,95	437.758,45	680.366,40
Total valor neto contable	**1.187.176,23**	**752.580,75**	**1.939.756,98**

2021			
Denominación	**Suelo**	**Vuelo**	**Valor neto contable 31/12/2021**
Emilio Castelar 19	629.275,00	167.439,32	796.714,32
Ponzano 76	315.293,28	154.057,74	469.351,02
Ramón y Cajal	242.607,95	447.039,49	689.647,44
Total valor neto contable	**1.187.176,23**	**768.536,55**	**1.955.712,78**

El detalle de los activos a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 registrados en inversiones inmobiliarias, es el siguiente:

2022			
Denominación	**Suelo**	**Vuelo**	**Valor neto contable 31/12/2021**
Apodaca 5	4.673.907,26	1.917.664,87	6.591.572,13
José Ortega y Gasset 67	6.325.510,04	3.144.443,45	9.469.953,49
Ponzano 76	3.946.103,83	1.699.963,66	5.646.067,49
Castellana 103	5.409.203,52	1.915.310,64	7.324.514,16
Félix Boix 9	986.485,76	579.869,40	1.566.355,16
Alonso Heredia 18	2.138.983,48	1.048.923,66	3.187.907,14
Total valor neto contable	**23.480.193,89**	**10.306.175,68**	**33.786.369,57**

2021			
Denominación	**Suelo**	**Vuelo**	**Valor neto contable 31/12/2021**
Apodaca 5	4.673.907,26	1.958.322,55	6.632.229,81
José Ortega y Gasset 67	6.325.510,04	3.210.958,25	9.536.468,29
Ponzano 76	3.946.103,83	1.641.179,48	5.587.283,31
Castellana 103	5.409.203,52	1.955.917,80	7.365.121,32
Félix Boix 9	986.485,76	592.163,40	1.578.649,16
Alonso Heredia 18	2.138.983,48	1.071.162,18	3.210.145,66
Total valor neto contable	**23.480.193,89**	**10.429.703,66**	**33.909.897,55**

26 JUN 2023

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Todos los inmuebles reseñados están ubicados en Madrid, excepto los inmuebles sitos en Emilio Castelar y Ramón y Cajal que están ubicados en Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Estos dos inmuebles anteriormente citados junto a las oficinas de la compañía sitas en el piso 2ºA de Ponzano 76, son los únicos inmuebles no afectos a la actividad propia de la compañía; por lo que que se encuentran registrados en subcuentas del Inmovilizado Material. El resto, al estar afectos a la actividad, se han registrados en las correspondientes subcuentas de Inversiones Inmobiliarias.

Por otro lado, algunos activos en renta de la Sociedad se encuentran afectos a garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2022 por un valor neto contable de 12.078.776,46 euros, (12.153.916,14 euros en el ejercicio 2021) correspondientes a préstamos hipotecarios bancarios.

El detalle del saldo de los préstamos hipotecarios pendientes de vencimiento y amortización al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por activo es el siguiente:

Inmueble	Euros	
	2022	2021
Castellana 103	1.466.200,19	1.566.718,21
Felix Boix, 9	510.556,55	553.570,17
Alosno Heredia, 18	671.813,24	734.541,03
Total importe hipotecas pendientes vencimiento sobre activos	**2.648.569,98**	**2.854.829,41**

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascienden a 2.020.589,93 euros (1.636.312,78 euros en el ejercicio 2021).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta ni la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos un año	107	1.308
Entre uno y cinco años	5.222	2.895
Más de cinco años	2.154	775
Total	7.483	4.977

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene inmovilizado material o inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, la Sociedad procedió a valorar al cierre del ejercicio 2021 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, fueron realizadas por el experto independiente Valtecsa. De dicho estudio del valor recuperable no se puso de manifiesto deterioro alguno a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad se ha basado en dicha valoraciones, sin estimar que requiera deterioro alguno.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias puso de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 13.267.873,45 euros (13.128.389,67 euros en el ejericcio anterior).

La metodología utilizada por el valorador independiente en las valoraciones para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de estos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo, utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica los métodos de valoración a las inversiones inmobiliarias:

Método de valoración	% según GAV
Descuento de flujos de caja	98%
Método residual dinámico	2%
Total	**100%**

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.

- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.

- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entiende una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.

Como se ha mencionado anteriormente, la compañía surge de un proceso de escisión de dos compañías acogiéndose dicha escisión al *Régimen Especial de las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de Domicilio Social establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto*

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822
26 JUN 2023
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Legislativo 4/2004). Por dicho motivo, en aplicación de la normativa citada, los inmuebles traspasados desde las compañías escindidas se aportaron al valor real, no al valor contable.

A los efectos oportunos, la empresa tasadora homologada AESVAL, LÓGICA DE VALORACIONES, S.A., elaboró el correspondiente informe de valoración de todos los inmuebles que se iban a aportar a APODACA, según el siguiente detalle:

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
PONZANO 76	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
PISO 1ºA	0975214VK4707F0001UI	305.171,86	150.188,28	455.360,14
PISO 1ºB	0975214VK4707F0001UI	271.785,72	141.950,32	413.736,04
PISO 1ºC	0975214VK4707F0001UI	386.106,84	184.200,43	570.307,27
PISO 2ºA	0975214VK4707F0001UI	315.293,28	159.921,62	475.214,90
PISO 2ºB	0975214VK4707F0001UI	331.130,76	132.606,62	463.737,38
PISO 2ºC	0975214VK4707F0001UI	319.298,16	161.952,96	481.251,12
PISO 3ºA	0975214VK4707F0001UI	315.293,29	159.921,62	475.214,91
PISO 3ºB	0975214VK4707F0001UI	331.130,76	50.918,58	382.049,34
PISO 3ºC	0975214VK4707F0001UI	319.298,16	116.119,50	435.417,66
PISO 4ºA	0975214VK4707F0001UI	315.293,28	164.673,77	479.967,05
PISO 4ºB	0975214VK4707F0001UI	331.130,76	172.945,49	504.076,25
PISO 4ºC	0975214VK4707F0001UI	189.732,09	71.010,65	260.742,74
LOCAL 1	0975214VK4707F0001UI	217.979,28	71.982,46	289.961,74
LOCAL 2	0975214VK4707F0001UI	97.932,72	39.196,40	137.129,12
LOCAL 3	0975214VK4707F0001UI	107.410,08	42.989,60	150.399,68
LOCAL 4	0975214VK4707F0001UI	107.410,08	42.989,60	150.399,68
		4.261.397,12	**1.863.567,90**	**6.124.965,02**

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
CASTELLANA 103	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
00 IZ	1485413VK4718E0001WB	1.495.174,52	417.122,72	1.912.297,24
00 CT	1485413VK4718E0002EZ	366.740,92	149.218,52	515.959,44
00 DR	1485413VK4718E0003RX	2.023.120,24	512.658,06	2.535.778,30
01 IZ	1485413VK4718E0004TM	762.083,92	475.682,48	1.237.766,40
01 DR	1485413VK4718E0005YQ	762.083,92	475.682,48	1.237.766,40
		5.409.203,52	**2.030.364,26**	**7.439.567,78**

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
APODACA 5	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
1º A	0657011VK4705F0005OQ	282.495,28	133.228,89	415.724,17
1º B	0657011VK4705F0006PW	326.005,61	153.748,99	479.754,60
1º C	0657011VK4705F0007AE	315.213,23	148.659,15	463.872,38
2º A	0657011VK4705F0008SR	282.495,28	133.228,89	415.724,17
2º B	0657011VK4705F0009DT	326.005,61	153.748,99	479.754,60
2º C	0657011VK4705F0010AE	315.213,23	148.659,15	463.872,38
3º A	0657011VK4705F0011SR	282.495,28	133.228,89	415.724,17
3º B	0657011VK4705F0012DT	326.005,61	153.748,99	479.754,60
3º C	0657011VK4705F0013FY	315.213,23	148.659,15	463.872,38
4º A	0657011VK4705F0014GU	282.495,28	133.228,89	415.724,17
4º B	0657011VK4705F0015HI	326.005,61	153.748,99	479.754,60
4º C	0657011VK4705F0016JO	315.213,23	148.659,15	463.872,38
TRAST 01	0657011VK4705F0005OQ	0,00	1.402,05	1.402,05
TRAST 02	0657011VK4705F0006PW	0,00	1.388,40	1.388,40
TRAST 03	0657011VK4705F0007AE	0,00	1.429,33	1.429,33
TRAST 04	0657011VK4705F0008SR	0,00	1.388,40	1.388,40
TRAST 05	0657011VK4705F0009DT	0,00	1.429,33	1.429,33
TRAST 06	0657011VK4705F0010AE	0,00	1.402,05	1.402,05
TRAST 07	0657011VK4705F0011SR	0,00	1.483,91	1.483,91
TRAST 08	0657011VK4705F0012DT	0,00	1.483,91	1.483,91
TRAST 09	0657011VK4705F0013FY	0,00	1.483,91	1.483,91
TRAST 10	0657011VK4705F0014GU	0,00	1.483,91	1.483,91
TRAST 11	0657011VK4705F0015HI	0,00	1.483,91	1.483,91

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822
26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvalaca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

TRAST 12	0657011VK4705F0016JO	0,00	1.552,15	1.552,15
00 01	0657011VK4705F0002YZ	339.831,40	130.131,45	469.962,85
00 02	0657011VK4705F0003UX	337.847,37	44.011,50	381.858,87
00 03	0657011VK4705F0004IM	283.960,75	116.170,56	400.131,31
		4.656.496,00	**2.050.272,89**	**6.706.768,89**

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
ORTEGA Y GASSET 67	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
LOCAL IZQ	2959216VK4725H0001QM	898.526,52	248.178,82	1.146.705,34
LOCAL CENTRO	2959216VK4725H0001QM	88.743,36	55.971,17	144.714,53
LOCAL DCHA	2959216VK4725H0001QM	499.181,40	208.661,40	707.842,80
1º IZ	2959216VK4725H0001QM	389.770,02	319.022,64	708.792,66
1º DCH	2959216VK4725H0001QM			
1º CENTRO	2959216VK4725H0001QM			
2º IZ	2959216VK4725H0001QM	697.516,60	227.926,01	925.442,61
2º DCH	2959216VK4725H0001QM	601.372,42	226.686,22	828.058,64
3º IZ	2959216VK4725H0001QM	709.204,72	207.182,59	916.387,31
3º DCH	2959216VK4725H0001QM	601.372,42	28.697,91	630.070,33
PISO 4ºA	2959216VK4725H0001QM	533.732,16	229.151,67	762.883,83
PISO 4ºB	2959216VK4725H0001QM	226.485,53	145.797,58	372.283,11
PISO 4ºC	2959216VK4725H0001QM	374.472,16	214.299,98	588.772,14
PISO 5ºA	2959216VK4725H0001QM	396.604,17	255.309,59	651.913,76
PISO 5ºB	2959216VK4725H0001QM	308.528,56	220.661,47	529.190,03
TERRAZA 5ºA	2959216VK4725H0001QM		17.528,39	17.528,39
TERRAZA 5ºB	2959216VK4725H0001QM		25.434,14	25.434,14
TERRAZA 4ºB	2959216VK4725H0001QM		4.891,18	4.891,18
		6.325.510,04	**2.635.400,76**	**8.960.910,80**

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
FÉLIX BOIX 9	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
01 01	1896902VK4719F0014FP	986.485,76	614.702,40	1.601.188,16

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
EMILIO CASTELAR 17	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
	2004308VJ8620S0001HT	629.275,00	173.812,50	803.087,50

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
RAMÓN Y CAJAL 5	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
	2004303VJ8620S0001JT	242.607,95	464.054,73	706.662,68

INMUEBLE		VALORACIÓN TASACIÓN		
ALONSO HEREDIA 18	REF. CATASTRAL	SUELO	VUELO	VALOR TASAC
-1 DR	3064411VK4736C0002FM	161.481,30	78.926,77	240.408,07
-1 IZ	3064411VK4736C0003GQ	262.802,90	120.124,94	382.927,84
01 DR	3064411VK4736C0006KR	208.975,80	121.999,02	330.974,82
01 IZ	3064411VK4736C0007LT	240.638,80	129.050,04	369.688,84
02 DR	3064411VK4736C0008BY	208.975,80	118.689,27	327.665,07
02 IZ	3064411VK4736C0009ZU	240.638,80	125.238,82	365.877,62
03 DR	3064411VK4736C0010LT	208.975,80	112.069,78	321.045,58
3º IZQ	3064411VK4736C0011BY	240.638,80	121.427,59	362.066,39
00 DR	3064411VK4736C0004HW	199.129,60	79.555,20	278.684,80
00 IZ	3064411VK4736C0005JE	121.966,88	62.383,12	184.350,00
4º	3064411VK4736C0012ZU	44.759,00	42.468,25	87.227,25
		2.138.983,48	**1.111.932,80**	**3.250.916,28**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Por consiguiente, los inmuebles anteriores constan en el inmovilizado de la compañía valorados a los importes actualizados reseñados, no al valor neto contable con el que se reflejaban en las compañías ahora escindidas.

6.- ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largp plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Créditos y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado (Nota 6.3)	**8.044,00**	**-**	**8.044,00**	**-**
Total	**8.044,00**	**-**	**8.044,00**	**-**

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Créditos y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6.1)	**270.267,39**	**42.038,61**	**42.038,61**	**42.038,61**
Activos financieros a coste amortizado (Nota 6.3)	**165.183,13**	**165.629,13**	**165.629,13**	**165.629,13**
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	**-**	**961,58**	**961,58**	**961,58**
Total	**435.450,52**	**208.629,32**	**2078.629,32**	**208.629,32**

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Caja y bancos	270.267,39	42.038,61
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
Total	**270.267,39**	**42.038,61**

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

6.2 Activos financieros a coste amortizado

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2022		Saldo a 31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	125.124,51	-	123.835,61
Deudores varios	-	2.270,19	-	2.270,19
Total créditos por operaciones comerciales	**-**	**127.394,70**	**-**	**126.105,80**
Créditos por operaciones no comerciales				
Cuenta corriente empresas del grupo		-	-	1.006,17
Socios y administradores (Nota 10.2.b)	-	34.554,04	-	38.517,16
Personal	-	3.234,39	-	-
Fianzas	8.044,00	-	-	-
Total créditos por operaciones no comerciales	**8.044,00**	**37.788,43**	**-**	**39.523,33**
Total	**8.044,00**	**165.183,13**	**-**	**165.629,13**

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no existen deterioros registrados en los créditos por operaciones comerciales.

7.- PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)	**2.439.331,50**	**2.648.555,27**	**386.783,65**	**488.838,45**	**2.826.115,15**	**3.137.393,72**
Total	**2.439.331,50**	**2.648.555,27**	**386.783,65**	**488.838,45**	**2.826.115,15**	**3.137.393,72**

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)	**209.238,48**	**206.288,38**	**54.943,93**	**(4.880,69)**	**264.182,41**	**201.407,69**
Total	**209.238,48**	**206.288,38**	**54.943,93**	**(4.880,69)**	**264.182,41**	**201.407,69**

2 8 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

7.1 Pasivos financieros a coste amortizado

Su detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se indica a continuación, euros:

	2022		2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores varios	-	53.092,78	-	(1.989,07)
Total saldos por operaciones comerciales	-	**53.092,78**	-	**(1.989,07)**
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	2.439.331,50	209.238,48	2.648.555,27	206.288,38
Fianzas y depósitos	68.962,00	-	96.762,00	-
Otras deudas	317.821,65	1.477,66	392.076,45	(3.922,48)
Personal (anticipo remuneraciones)	-	373,49	-	1.030,86
Total saldos por operaciones no comerciales	**2.826.115,15**	**211.089,63**	**3.137.393,72**	**203.396,76**
Total pasivos financieros a coste amortizado	**2.826.115,15**	**264.182,41**	**3.137.393,72**	**201.407,69**

7.2 Otra información relativa a pasivos financieros

a) Información sobre el vencimiento de las deudas

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2022:

	Vencimiento años					
	2023	2024	2025	2026	2027 o superior	Total
Deudas con entidades de crédito	209.238,48	212.231,42	215.298,02	218.424,77	1.793.377,28	2.648.569,98
Fianzas	-	-	-		68.962,00	68.962,00
Deudas con empresas vinculadas				317.821,65		317.821,65
Otras deudas	1.477,66					1.477,66
Otros acreedores	53.466,27					53.466,27
Total	**264.182,41**	**212.231,42**	**215.298,02**	**536.246,42**	**1.862.339,28**	**3.090.297,56**

26 JUN 2023
NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTERPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Asimismo, la clasificación de los instrumentos financieros al cierre del ejercicio anterior, fue la siguiente:

	Vencimiento años					
	2022	2023	2024	2025	2026 o superior	Total
Deudas con entidades de crédito	206.288,38	197.536,71	202.255,80	207.087,93	2.041.674,83	2.854.843,65
Fianzas	-	-	-	-	96.762,00	96.762,00
Deudas con empresas vinculadas					392.076,45	392.076,45
Otras deudas	(3.922,48)	-	-	-	-	(3.922,48)
Otros acreedores	(958,21)	-	-	-	-	(958,21)
Total	**201.407,69**	**197.536,71**	**202.255,80**	**207.087,93**	**2.138.436,83**	**3.338.801,41**

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda de la Sociedad con entidades de crédito asciende a 2.648.569,98 euros (2.854.843,65 euros al 31 de diciembre de 2021).

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2022, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros Importe inicial	Capital pendiente	Vencimiento
Castellana 103	Sabadell	2009	5.000,000,00	1.466.200,19	2036
Felix Boix, 9	Sabadell	2018	700.000,00	510.556,55	2033
Alosno Heredia, 18	Sabadell	2017	1.000,000,00	671.813,24	2032
Total			**6.700.000,00**	**2.648.569,98**	

Las características de los préstamos con garantía hipotecaria vigentes al 31 de diciembre de 2021, de los que es deudora la Sociedad, son las siguientes:

	Entidad financiera	Inicio	Euros Importe inicial	Capital pendiente	Vencimiento
Castellana 103	Sabadell	2009	5.000,000,00	1.566.732,92	2036
Felix Boix, 9	Sabadell	2018	700.000,00	553.540,53	2033
Alosno Heredia, 18	Sabadell	2017	1.000,000,00	734.570,20	2032
Total			**6.700.000,00**	**2.854.843,65**	

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de crédito con un importe total concedido de 750.000 euros, sin que se haya dispuesto importe alguno al cierre del ejercicio 2021.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito, en el ejercicio 2022, ascienden a 36.138,57 euros (70.125,76 euros en el ejercicio anterior) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos se establecen en términos de mercado referenciados a Euribor con un diferencial fijo o un tipo fijo para la totalidad del préstamo.

El epígrafe "Fianzas y depósitos" recoge las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 5.

El importe de "otras deudas", se corresponde con una deuda de 317.821,65 euros (392.076,45 euros en el ejercicio anterior) que la Sociedad mantiene con la Sociedad vinculada Ajilbesllanos, S.L., y tiene su origen en activos financieros y créditos que asignados

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

inicialmente en el proyecto de escisión a la compañía ALJIBESLLANOS, S.L., procedentes de la sociedad disuelta CASA RAJA, S.L., fueron asumidos finalmente por APODACA INVERSIONES INMOBLIARIAS SOCIMI, S.A., antes de la inscripción registral de la disolución, por lo que se generó una deuda por dicho importe entre dichas compañias. Dicha deuda, tiene un vencimiento en el ejercicio 2026.

8.-FONDOS PROPIOS

El detalle y movimientos de los fondos propios se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2022.

8.1.-Capital Social

El Capital social de la Compañía a la fecha de cierre del ejercicio 2022 y 2021 asciende a 32.712.120,00 euros. Está constituido por un total de 545.202 acciones nominativas de 60 euros nominales cada una, estando íntegramente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones están representadas por el sistema de anotaciones en cuenta y no están admitidas, a la fecha de elaboración de estas Cuentas Anuales, a cotización en Bolsa ni en ningún mercado secundario de valores.

La totalidad de las acciones cotizan en el EURONEXT.

No existen a la fecha diferentes clases de acciones o participaciones, ni restricciones en ninguna de las existentes, en lo referente a los derechos de voto.

8.2.-Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	2022	2021
Reserva legal	108.151,96	42.342,33
Reservas voluntarias	(61.703,72)	(61.703,72)
Total	**46.448,24**	**(19.361,39)**

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

Así mismo, de acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva legal no está totalmente constituida.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

8.3.- Dividendos

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2022 se han repartido dividendos con cargo a los resultados del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 651.851,85 euros. (592.286,65 euros en el ejercicio anterior).

26 JUN 2023

NATALIA ALVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

9. SITUACIÓN FISCAL

9.1.1.- Impuestos sobre beneficios

Cálculo y registro del impuesto sobre beneficios

Como hemos mencionado, la compañía aplica el Régimen especial de SOCIMIs para el calculo del Impuesto sobre Sociedades. Como primer paso, es condición indispensable comprobar si se cumplen los requisitos normativos respecto a la actividad que dicho régimen impone. Esto es:

- Las SOCIMI deben tener invertido, al menos, el 80% del valor de su activo en: (i) inmuebles destinados al arrendamiento, (ii) terrenos que vayan a destinar a promoción de inmuebles para su arrendamiento, (iii) participaciones en otras SOCIMIs.
- Al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles urbanos, afectos ambos al cumplimiento de su objeto social debe provenir: (i) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal, (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones en otras SOCIMIs.

A los efectos oportunos de comprobación de estas condiciones se adjunta el listado de bienes del Activo no Corriente o *test de activos*:

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Inmueble	VNC 31/12/2022	VNC 31/12/2021
Alonso Heredia 18	3.187.907,14	3.210.145,66
Apodaca 5	6.591.572,13	6.632.229,81
Castellana 103	7.324.514,16	7.365.121,32
Félix Boix 9	1.566.355,16	1.578.649,16
José Ortega y Gasset 67	9.469.953,49	9.536.468,29
Ponzano 76	5.646.067,49	5.587.283,31
Total	**33.786.369,57**	**33.909.897,55**

Se detallan los inmuebles que se encuentran afectos a la actividad de arrendamiento, lo que supone el 94,09% de los elementos del activo no corriente.

Y el listado de rentas afectas o *test de rentas*:

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Ingresos	Importe a 31/12/2022	%	Importe a 31/12/2021	%
Ingresos por arrendamientos	**2.045.052,58**	**99,49%**	**1.661.430,69**	**99,78%**
#705 Prestación servicios	2.020.589,93		1.632.752,68	
#778 Ingresos excepcionales	24.462,65		9.916,18	
#794 Reversión deterioro	-		18.761,83	
No afectos a actividad	**10.385,68**	**0,51%**	**3.650,48**	**0,22%**

#778 Ingresos excepcionales	2.885,68		3.560,10	
#704 Subvenciones	7.500,00			
Otros ingresos financieros	-		90,38	
Total ingresos	**2.055.438,26**	**100%**	**1.665.081,17**	**100%**

Se han determinado, por prudencia, como rentas obtenidas por la compañía durante el ejercicio que se consideran como no afectas a la actividad de SOCIMI los ingresos por subvenciones y parte de los ingresos extraordinarios (24.462,65 de los 27.348,33), evaluándose éstas en tan solo el 1,56% por lo que las rentas obtenidas por APODACA vinculadas al arrendamiento corresponden al 98,44% del total.

Una vez comprobado que se ha cumplido la normativa, se procede a determinar el resultado individualizado de las distintas actividades. Por una parte, del arrendamiento de inmuebles para lo cual se halla un resultado calculado sobre el total de los ingresos correspondientes menos los gastos específicos de la actividad mas los gastos de administración de la compañia; y por otra parte, se halla un resultado en el que se incluyen los rendimientos obtenido no procedentes del alquiler menos los gastos específicos vinculados a dichos ingresos si los hubiera.

Ingresos	**Importe a 31/12/2022**
Ingresos por arrendamientos	**2.020.589,93**
#705 Prestación servicios	2.020.589,93
#778 Ingresos excepcionales	2.885,68
TOTAL INGRESOS	**2.023.475,61**
GASTOS	**(1.044.460,22)**
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD	**979.015,39**

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
Nº 8822

En aplicación del Régimen especial de SOCIMIs el resultado obtenido por arrendamiento de inmuebles tributa a cuota 0%.

Por otra parte, se han considerado las subvenciones recibidas de la CAM por contratación de personal y el ingreso extraordinario de la devolución de la plusvalía municipal de un inmueble, como no afectos directamente a la gestión de alquileres por lo que se ha procedido a diferenciarlos de cara a la aplicación del régimen especial de las SOCIMIs:

ingresos extraordinarios	24.462,65
subvenciones empleo	7.500,00

Para hallar la base imponible que tributa debemos añadir a los ingresos anteriores la cifra de 18.189,13 euros que corresponde a una serie de gastos realizados a lo largo del ejercicio que se consideran como no deducibles a los efectos del artículo 15 de la LIS
Sobre esta base imponible se calcula la correspondiente cuota a pagar al 25%, lo que arroja un importe de cuota por Impuesto sobre de Sociedades de 12.537,95 euros.

Base Imponible al 25%	
Ing. Extraordinarios	24.462,65
Subvenciones	7.500,00
Gastos ND	18.189,13

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

Total BI	50.151,78
cuota (25%)	12.537,95

Cuadre de Resultados:

Resultado contable antes de Imp.	**1.010.978,04**
ingresos totales	**2.023.475,61**
por alquileres (SOCIMI)	2.020.589,93
otros ingresos SOCIMI	2.885,68
gastos totales	**-1.044.460,22**
por alquileres y administración	-1.044.460,22
gastos otras actividades	0,00
Resultado SOCIMI	**979.015,39**
Resultado otras actividades	
ingresos	31.962,65
cuota Imp.	-12.537,95
Resultado neto otras activ.	**19.424,71**
Resultado total neto	**998.440,10**

9.2.- Incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio

La Sociedad no ha aplicado ningún incentivo fiscal, ni por lo tanto ha asumido compromiso alguno por su aplicación.

La sociedad tiene pendiente de comprobación por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables del ejercicio 2020, 2021 y 2022.

9.3.- Información sobre las diferencias temporales

El régimen especial de SOCIMIs únicamente es compatible fiscalmente con el Régimen Especial de Fusiones, Escisiones y Aportación de Activos del Capitulo VII del Impuesto sobre Sociedades. Debido a ello, y dado que el origen de la compañía se remonta al proceso de escisión de dos sociedades previas, es necesario señalar que en dicho proceso de escisión surgió una discrepancia entre el valor fiscal y el valor contable de los activos provenientes de las sociedades escindidas.

Esta discrepancia tiene su origen por una parte en la aplicación del artículo 78 de la LIS que obliga a mantener fiscalmente los mismos valores que tenían los elementos de activos traspasados en las sociedades de origen y por otra parte, a las NRC 19ª y 20ª del Plan General Contable, que obliga a valorar contablemente los activos a su "valor real", a cuyo efecto, como también ya se ha mencionado, la compañía obtuvo la correspondiente tasación de los inmuebles aportados realizada por una empresa tasadora homologada.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

La mencionada diferencia temporaria, que no se refleja en el impuesto de sociedades dado el Régimen especial de SOCIMI que aplica pero sí es necesario citar en estas cuentas anuales, ascendió a 24.495,37 euros y el origen de dicho importe es el cuadro que a continuación se adjunta en donde se detalla la amortización contable y la amortización fiscal admitida para cada uno de los inmuebles:

Inmueble	*Valor vuelo antes escisión*	*Amort. Acum. antes de la Escisión*	*Valor antes de la escisión pndt Amort*	*amort fiscal (antes de la escisión)*	*amort contable*	*Dif entre Amort Contable y Fiscal*
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO IZ	1.112.533,59	452.539,83	659.993,76	22.250,67	8.342,40	-13.908,27
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO CENTRO	300.174,16	122.100,38	178.073,78	6.003,48	2.984,40	-3.019,08
CASTELLANA 103 LOCAL BAJO DCHA.	1.475.261,52	600.084,89	875.176,63	29.505,23	10.253,16	-19.252,07
CASTELLANA 103 LOCAL 1º IZ	720.105,99	292.913,98	427.192,01	14.402,12	9.513,60	-4.888,52
CASTELLANA 103 LOCAL 1º DCHA	720.105,99	292.913,98	427.192,01	14.402,12	9.513,60	-4.888,52
	4.328.181,25	*1.760.553,06*	*2.567.628,19*			
FELIX BOIX 9 ESC 1 1º1	239.211,79	90.191,71	149.020,08	4.784,24	12.294,00	7.509,76
	239.211,79	*90.191,71*	*149.020,08*			
APODACA 5 LOCAL 1	94.273,98	28.643,53	65.630,44	1.885,48	2.602,63	717,15
APODACA 5 LOCAL 2 FLORISTERIA	76.600,42	23.273,73	53.326,70	1.532,01	880,20	-651,81
APODACA 5 LOCAL 3 M.C.S.	80.265,85	24.387,40	55.878,45	1.605,32	2.323,44	718,12
APODACA 5 1ºA	83.393,76	25.337,77	58.056,00	1.667,88	2.664,60	996,72
APODACA 5 1ºB	96.238,19	29.240,33	66.997,86	1.924,76	3.075,00	1.150,24
APODACA 5 1ºC	93.052,23	28.272,33	64.779,91	1.861,04	2.973,24	1.112,20
APODACA 5 2ºA	83.393,76	25.337,77	58.056,00	1.667,88	2.664,60	996,72
APODACA 5 2ºB	96.238,19	29.240,33	66.997,86	1.924,76	3.075,00	1.150,24
APODACA 5 2ºC	93.052,23	28.272,33	64.779,91	1.861,04	2.973,24	1.112,20
APODACA 5 3ºA	83.393,76	25.337,77	58.056,00	1.667,88	2.664,60	996,72
APODACA 5 3ºB	96.238,19	29.240,33	66.997,86	1.924,76	3.075,00	1.150,24
APODACA 5 3ºC	93.052,23	28.272,33	64.779,91	1.861,04	2.973,24	1.112,20
APODACA 5 4ºA	83.393,76	25.337,77	58.056,00	1.667,88	2.664,60	996,72
APODACA 5 4ºB	96.238,19	29.240,33	66.997,86	1.924,76	3.075,00	1.150,24
APODACA 5 4ºC	93.052,23	28.272,33	64.779,91	1.861,04	2.973,24	1.112,20
	1.341.876,99	*407.706,34*	*934.170,65*			
EMILIO CASTELAR 17	144.756,05	144.756,05	0,00	0,00	3.476,25	3.476,25
	144.756,05	*144.756,05*	*0,00*			
RAMON Y CAJAL 5	97.020,35	28.944,44	68.075,91	1.940,41	9.281,09	7.340,69
	97.020,35	*28.944,44*	*68.075,91*			
ALONSO HEREDIA 18 SOT DR (ALUNI)	41.109,37	2.265,60	38.843,77	822,19	1.578,48	756,29
ALONSO HEREDIA 18 SOT IZ (LACALLE)	65.480,00	3.608,70	61.871,30	1.309,60	2.402,52	1.092,92
ALONSO HEREDIA 18 BAJO DR	47.654,62	5.529,51	42.125,12	953,09	1.591,08	637,99
ALONSO HEREDIA 18 BAJO IZ	76.906,05	3.703,91	73.202,14	1.538,12	1.247,64	-290,48
ALONSO HEREDIA 18 1º DR	56.596,13	3.119,10	53.477,03	1.131,92	2.439,96	1.308,04
ALONSO HEREDIA 18 1º IZ	63.216,16	3.483,94	59.732,22	1.264,32	2.580,96	1.316,64

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

ALONSO HEREDIA 18 2º DR	56.030,17	3.087,91	52.942,26	1.120,60	2.373,84	1.253,24
ALONSO HEREDIA 18 2º IZ	62.564,45	3.448,02	59.116,43	1.251,29	2.504,76	1.253,47
ALONSO HEREDIA 18 3º DR	54.898,24	3.025,52	51.872,72	1.097,96	2.241,36	1.143,40
ALONSO HEREDIA 18 3º IZ	61.912,73	3.412,10	58.500,63	1.238,25	2.428,56	1.190,31
ALONSO HEREDIA 18 4º ATICO	81.912,50	822,03	81.090,47	1.638,25	849,36	-788,89
	668.280,42	*35.506,33*	*632.774,09*			
PONZANO 76 LOCAL 1	36.251,53	11.781,24	24.470,29	725,03	1.439,64	714,61
PONZANO 76 LOCAL 2	17.144,12	5.571,60	11.572,53	342,88	783,96	441,08
PONZANO 76 LOCAL 3	18.803,23	6.110,79	12.692,45	376,06	859,80	483,74
PONZANO 76 LOCAL 4	18.803,23	6.110,79	12.692,45	376,06	859,80	483,74
PONZANO 76 1ºA	88.271,98	22.368,96	65.903,01	1.765,44	3.003,77	1.238,33
PONZANO 76 1ºB	63.281,87	18.235,46	45.046,41	1.265,64	2.839,01	1.573,37
PONZANO 76 1ºC	71.300,82	23.171,76	48.129,06	1.426,02	3.684,01	2.257,99
PONZANO 76 2ºA	59.412,21	19.308,13	40.104,08	1.188,24	3.198,43	2.010,19
PONZANO 76 2ºB	57.977,27	18.841,79	39.135,47	1.159,55	3.748,26	1.492,59
PONZANO 76 2ºC V	113.565,64	21.155,37	92.410,27	2.271,31	3.239,06	967,75
PONZANO 76 3ºA VI	140.577,61	21.743,02	118.834,59	2.811,55	3.198,43	386,88
PONZANO 76 3ºB	47.764,48	15.522,78	32.241,70	955,29	1.018,37	63,08
PONZANO 76 3ºC	54.436,68	17.691,16	36.745,53	1.088,73	2.322,39	1.233,66
PONZANO 76 4º A III	68.857,94	20.828,72	48.029,22	1.377,16	3.293,48	1.916,32
PONZANO 76 4ºB IV	123.616,35	24.924,46	98.691,90	2.472,33	3.458,91	986,58
PONZANO 76 4ºC	32.598,52	10.594,06	22.004,46	651,97	1.420,21	768,24
	1.012.663,49	*263.960,09*	*748.703,40*			
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL IZ RESTAURANTE	72.776,08	26.522,41	46.253,67	1.455,52	4.963,56	3.508,04
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL CTRO. SOMBRERERÍA	9.184,36	3.347,14	5.837,23	183,69	1.119,48	935,79
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 LOCAL DCHA.PUB	44.923,51	16.371,86	28.551,65	898,47	4.173,24	3.274,77
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 1ºDCHA OFICINA	44.983,79	16.393,83	28.589,96	899,68	6.380,40	5.480,72
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºA	120.268,49	8.692,48	111.576,01	2.405,37	3.649,92	-554,20
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºD	175.886,37	12.712,30	163.174,08	3.517,73	5.337,84	-810,47
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3ºDCHA	39.987,65	14.573,04	25.414,61	799,75	573,96	-225,79
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3ºA	36.483,05	13.295,83	23.187,22	729,66	5.302,68	1.869,65
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 3ºD	21.675,81	7.899,50	13.776,31	433,52	3.150,96	1.173,10
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºA	182.567,84	37.027,88	145.539,96	3.651,36	4.583,04	931,68
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºB	157.778,22	27.993,59	129.784,64	3.155,56	2.916,00	-239,56
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 4ºC	171.517,78	33.000,81	138.516,97	3.430,36	4.286,04	855,68
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 5ºA	175.525,09	34.461,23	141.063,86	3.510,50	5.106,24	1.595,74
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 5º B	167.736,38	31.622,72	136.113,66	3.354,73	4.413,24	1.058,51
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 5ºA	135.263,58	19.788,38	115.475,20	2.705,27	350,52	-2.354,75
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 5ºB	135.765,32	19.971,24	115.794,09	2.715,31	508,68	-2.206,62
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 TERRAZA 4ºB	134.461,56	19.496,09	114.965,46	2.689,23	97,80	-2.591,43
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºB	139.419,66	9.208,45	130.211,21	2.788,39	4.616,28	-608,57
JOSE ORTEGA Y GASSET 67 2ºC	150.554,69	9.943,91	140.610,78	3.011,09	4.984,92	-657,23
	2.116.759,23	*362.322,69*	*1.754.436,54*			**22.516,42**

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

9.4.- Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos que mantiene la Sociedad con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Activo corriente	Pasivo corriente
Hacienda Pública Devolución de Impuestos	68.001,48	-
Seguridad Social	145,02	3.390,00
Impuesto del valor añadido	276,85	79.320,53
Retenciones practicadas	-	133.818,57
Total	**68.423,35**	**216.529,10**

Los saldos que mantiene la Sociedad con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Activo corriente	Pasivo corriente
Hacienda Pública Devolución de Impuestos	53.681,67	-
Seguridad Social	145,02	3.692,37
Impuesto del valor añadido	360,49	63.112,21
Retenciones practicadas	-	132.440,83
Total	**54.187,18**	**199.245,41**

10.- PERSONAL

10.1.- número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías (adaptadas a la CNO-11)

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio, tanto fijas como eventuales, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías (adaptadas a la CNO-11)		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Resto de directores y gerentes	98001	1	1
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	98003	2	2
Ocupaciones elementales	98006	1	1
Total empleo medio	**98007**	**4**	**4**

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio, tanto fijas como eventuales, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos							
		Total		Hombres		Mujeres	
		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
		01	19	02	29	03	39
Consejeros (1)	94408	6	6	5	5	1	1
Directores generales y presidentes ejecutivo (no consejeros)	94410						
Resto de directores y gerentes	94411	1	1		1	1	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales de apoyo	94412						
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	94413	2	2	1	1	1	1
Comerciales, vendedores y similares	94414						
Resto de personal cualificado	94415						
Ocupaciones elementales	94416	1	1			1	1
Total personal al término del ejercicio	94417	**10**	**10**	**6**	**7**	**4**	**3**

Tanto en el año 2022 como en el 2021, la figura de Director General ha sido ejercida por uno de los consejeros de la compañía.

La Sociedad no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.

10.2.- Importes percibidos por el personal de alta dirección y a los miembros del órgano de administración

10.2.a) Sueldos, dietas y otras remuneraciones

Durante el presente ejercicio económico no se ha devengado ningún tipo de remuneración a los miembros del órgano de administración por dichas funciones. El detalle correspondiente al personal de alta dirección se muestra en el cuadro adjunto.

e) Importes recibidos por el personal de alta dirección		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	977608	5.000,00	33.770,65

10.2.b)- Prima de seguro de responsabilidad civil

Durante el presente ejercicio económico la sociedad no ha satisfecho ningún importe en concepto de primas de seguros de responsabilidad civil para ninguno de los administradores.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

10.2.c)- Anticipos, créditos y garantías prestadas

El saldo de los créditos con los miembros del órgano de administración al cierre es el siguiente:

Don Blas Quiralte Abelló	6.415,05
Don Alvaro Quiralte Abelló	5.993,15
Doña Silvia Quiralte Abelló	5.993,16
Don Pablo Quiralte Abelló	6.997,03
Don Jorge Quiralte Abelló	3.584,82
Don Rafael Fuentes del Rio	5.993,15
	34.976,34

10.3.- Información sobre situaciones de conflicto de intereses previstas en el apartado 1 y 2 del artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En cumplimiento del artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio), los administradores de la sociedad, comunican que no tienen participación alguna en sociedades con un mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, ni ejercen cargo o función alguna.

Asimismo, manifiestan que ninguna persona vinculada a ellos, tal y como se definen en el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, poseen participación en el capital ni ejercen cargo o función alguna en sociedades con un mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, ni ejercen cargo o función alguna.

Del mismo modo, comunican que no consta que ningún miembro del Consejo de Administración haya realizado durante el ejercicio 2022, ni actualmente realice, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA.

De forma adicional, los administradores de la sociedad han hecho constar que no se han producido durante el ejercicio 2022 situaciones de conflicto de interés respecto a APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, no hay motivo para detallar la información requerida sobre el mantenimiento de participaciones en el capital, formación en parte de órganos de Administración o realización de actividades por cuenta propia o ajena en sociedades cuya actividad constituye un mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, comunicada por escrito por parte de los administradores.

De igual forma y de acuerdo con lo requerido por el mencionado texto legislativo, tampoco hay que detallar la información requerida sobre el mantenimiento de participaciones en el capital, formación en parte de órganos de Administración o realización de actividades por cuenta propia o ajena en sociedades cuya actividad constituye un mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de APODACA INV. INMOBILIARIAS SOCIMI SA, en relación a las partes vinculadas de los administradores (de acuerdo con la

26 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

definición de vinculación establecida en la citada ley), comunicada por escrito por parte de los mismos.

11.- INGRESOS Y GASTOS

11.1. Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

Importe y naturaleza de determinadas partidas de ingresos y gastos		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Ventas netas de devoluciones y cualquier descuento	95000		
Prestaciones de servicios	95001	2.020.589,93	1.636.312,78
Otros Ingresos de gestión (subvención)	95002	7.500,00	
Arrendamientos y cánones	95010		23.224,34
Reparaciones y conservación	95011	76.329,73	54.359,43
Servicios de profesionales independientes	95012	127.294,16	135.891,30
Transportes	95013		
Primas de seguros	95014	15.966,16	15.708,51
Servicios bancarios y similares	95015	626,30	8.624,70
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	95016		1.589,85
Suministros	95017	50.289,11	50.018,39
Otros servicios	95018	181.978,88	25.446,82
Otros tributos	95019	90.021,59	83.783,34
Sueldos y Salarios	95020	101.176,27	112.153,78
Seguridad Social a cargo de la empresa	95022	25.565,10	30.049,91
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	95024		18.761,83

11-2. Gastos e ingresos de naturaleza excepcional

Tal y como se indica en la tercera parte del PGC sobre las normas de elaboración de las cuentas anuales, en la cuenta de pérdidas y ganancias se ha añadido una partida, la número 12 denominada **Otros resultados**, que forma parte de los resultados de explotación, y que recoge los ingresos y gastos de carácter excepcional y cuantía significativa originados fuera de la actividad normal de la empresa, que a continuación se detallan.

(678) GASTOS EXCEPCIONALES	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
TOTAL	1.533,88	26.994,34

(778) INGRESOS EXCEPCIONALES	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
TOTAL	27.348,33	9.916,18

11.3.- Información sobre compromisos financieros, garantías o contingencias

2 6 JUN 2023
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com
NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

La empresa no tiene ningún compromiso financiero ni garantía real, ni contingencia alguna que no figuren en el balance.

12.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Información sobre empresas vinculadas en el ejercicio 2022 y 2021

Existen cinco empresas vinculadas con APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A., a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio dado que los accionistas y miembros de los Consejos de Administración de las cinco compañías son las mismas personas físicas. Cuatro de ellas provienen de la operación de escisión ya mencionada; la quinta sociedad (INVERSIONES JUMARAMA, S.L.), fue constituida en el año 1979.

NIF	Denominación	Domicilio	Forma Jurídica	Actividades
				CNAE
B88567094	ALJIBESLLANOS, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Soc. Limitada	6499
B88567037	AÑAVETE, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Soc. Limitada	111
B88567060	SOCITELLO, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Soc. Limitada	6499
B88567078	LAIROCSE, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Soc. Limitada	6499
B28575678	INVERSIONES JUMARAMA, S.L.	CL Ponzano 76 - Madrid 28003	Soc. Limitada	170

Operaciones con partes vinculadas y sus efectos en los estados financieros

Operaciones con partes vinculadas y sus efectos en los estados financieros

En este apartado se muestra toda la información correspondiente a las operaciones vinculadas realizadas por la entidad durante el ejercicio 2021.

Durante el ejercicio 2022 se han producido las siguientes transacciones entre la sociedad y sus partes vinculadas:

Operaciones con partes vinculadas 2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios (Aljibesllanos, S.L.)	-
Gastos por intereses pagados (Aljibellanos, S.L.)	10.933,02

Durante el ejercicio 2021 se han producido las siguientes transacciones entre la sociedad y sus partes vinculadas:

Operaciones con partes vinculadas 2021	Empresas vinculadas
Recepción de servicios (Aljibesllanos, S.L.)	23.224,34
Gastos por intereses pagados (Aljibellanos, S.L.)	17.618,75

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Saldos pendientes al cierre entre la compañía y otras partes vinculadas:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2022	**Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa**	**Miembros de los Órganos de Administración**
Otros activos financieros.	-	34.973,34
Otros pasivos financieros	(317.821,65)	-
	(317.821,65)	**34.973,34**

Saldos pendientes al cierre entre la compañía y otras partes vinculadas:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2021	**Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa**	**Miembros de los Órganos de Administración**
Otros activos financieros.	-	37.935,57
Otros pasivos financieros	(391.378,65)	-
	(391.378,65)	**37.935,57**

A 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de 317.824,65 euros, corresponde a la deuda mantenida con la compañía Aljibesllanos, .S.L.

A 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de 391.378,65 euros, corresponde a la suma de la deuda mantenida por importe de 392.076,45 euros con la compañía Aljibesllanos, .S.L., y a la deuda de 308,37 euros con la compañía liquidada y disuelta denominada Construcciones Tambor 2, S.L., junto a los créditos concedidos a las compañías vinculadas denominadas Lairocse, S.L. y Socitello, S.L., por importes de 484,75 euros y 521,42 euros respectivamente.

13.- INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

No existe ninguna partida en el balance de la sociedad correspondiente a Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

14.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2022	2021
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	20,49	1
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	452.484,34	314.863,34
Total pagos pendientes	52.784,41	(1.989,07)

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

	2022
Concepto	**Días**
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	20,49
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	1.888
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	86,25%
	Importe (euros)
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	531.604,63
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	97,42%

15.- OTRA INFORMACION

15.1 Información sobre hechos posteriores al cierre

No se considera necesario incluir información adicional alguna, que sea destacable para que las Cuentas Anuales reflejen la imagen fiel de la Compañía.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madr
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 6
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.co

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

APODACA INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIMI, S. A.

Informe de gestión 31 de diciembre de 2022.

Apodaca Inversiones Inmobiliarias Socimi, S. A., es una empresa que tiene como actividad principal la gestión y administración de activos inmobiliarios en cartera en España.

La sociedad fue constituida el 27 de diciembre de 2019, mediante escritura de escisión total de las compañías casa Raja S. L. y San Juan de las Nieves, S. L., en beneficio de cinco nuevas compañías que se constituyen en ese mismo acto denominadas Apodaca Inversiones Inmobiliarias, S.A. Socimi, Añavete, S. L., Lairocse, S. L., Socitello, S. L. y Aljibesllanos, S. L., ante el notario de Madrid don Enrique Franch Quiralte y con número de su protocolo 4533.

La escritura de escisión total y constitución de las cinco sociedades beneficiarias quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid, el 27 de febrero de 2020.

El objeto social de la sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y el desarrollo de otras actividades accesorias a la referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas puedan representar en su conjunto menos del 20 % de las rentas totales en cada periodo impositivo.

La ocupación de los inmuebles en explotación en el ejercicio ha alcanzado unos niveles óptimos, esperando que esa tendencia permanezca durante el ejercicio 2023.

La sociedad carece de acciones propias.

La sociedad no ha cometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, ni tampoco durante 2021.

Durante el ejercicio 2022 no se han realizado operaciones con instrumentos financieros, derivados o de naturaleza similar.

Al periodo medio de pago a proveedores, el consejo de administración hace referencia a la información incluida en la memoria.

La sociedad ha aprobado un reparto de dividendos a cuenta por importe de Seiscientos cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y un Euros con ochenta y cinco céntimos (651.851,85 €) durante el ejercicio 2022.

A juicio del consejo de administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho significativo posterior que pueda tener impacto en los estados financieros del ejercicio 2022, excepto aquellos comentados en la memoria.

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

Fecha formulación de las Cuentas Anuales: 31 de marzo de 2023

Con fecha 31 de marzo de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Presidente del Consejo de Administración
Blas Quiralte Abelló DNI 00687966J

Secretario del Consejo de Administración
Álvaro Quiralte Abelló DNI 02527927C

Vocal del Consejo de Administración
Silvia Quiralte Abelló DNI 02528268Q

Vocal del Consejo de Administración
Pablo Quiralte Abelló DNI 00416530T

Vocal del Consejo de Administración
Jorge Quiralte Abelló DNI 02535662G

Vocal del Consejo de Administración
Rafael Fuentes del Río DNI 02192162D

26 JUN 2023

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

bdo.es
bdo.global

Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
SWORN TRANSLATOR
C/. Malvaloca, 4 - 28023 Madrid
Tel. 91 357 23 30 - Móvil 620 128 671
e-mail: alvarezvicens.natalia@gmail.com

26 JUN 2022

NATALIA ÁLVAREZ VICENS
TRADUCTORA-INTÉRPRETE JURADA DE INGLÉS
N.º 8822