MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

BDO

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2022 junto al Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022:

- Balances al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente 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

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de la red BDO y para todas sus firmas miembro.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Tel: +34 952 77 19 51
www.bdo.es

Antonio Baena Gómez 2, 3º Izq
29005 Málaga
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, 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 anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P., sociedad limitada española, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273, es 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, Hoja n.º B-563.253, CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Reconocimiento de ingresos

Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene por actividad principal el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

El reconocimiento de ingresos es un área significativa y susceptible de incorrecciones especialmente en lo referente a la integridad, exactitud y adecuada imputación temporal de los mismos, por este motivo hemos considerado esta cuestión como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Obtener un entendimiento de los controles internos establecidos por la Dirección de la Sociedad para garantizar la integridad y exactitud de la cifra de ingresos.
- Análisis sobre la razonabilidad de los ingresos registrados mediante revisiones analíticas de los diferentes conceptos de ingresos, comparando con ejercicios anteriores.
- Revisión para una muestra de transacciones que el registro de los ingresos se realiza en base al principio del devengo.
- Análisis de los principales contratos de arrendamiento y comprobación que los ingresos registrados coinciden con las condiciones recogidas en los mismos.
- Comprobación de que la información incluida en las cuentas anuales es oportuna y suficiente.

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Régimen fiscal aplicable a las SOCIMI

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

La Ley de SOCIMIS exige a la Sociedad el cumplimiento de determinados requisitos en la realización de inversiones, naturaleza de las rentas obtenidas, permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como la distribución de dividendos, en los términos y plazos fijados.

La aplicación correcta de la normativa aplicable a las SOCIMIS es un riesgo significativo, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en las cuentas anuales, por lo que hemos considerado esta cuestión como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Entendimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario.
- Comprobación del cumplimiento del requisito de capital social mínimo requerido por la ley de SOCIMIS.
- Comprobación de que la Sociedad cotiza en el Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de "Euronext Access" operada por Euronext Access Paris S.A.
- Comprobación de los requisitos de inversión establecidos en ley de SOCIMIS.
- Comprobación de los requisitos de distribución de resultados establecidos en la ley de SOCIMIS.
- Comprobación de que la información incluida en las cuentas anuales es oportuna y suficiente, en especial en lo establecido por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de 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 de la Sociedad 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 tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de 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.

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de 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.

Gema Rodríguez Rodríguez
Socia - Auditora de Cuentas
Nº ROAC 22379

1 de junio de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P

2023 Núm. 11/23/00309
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Nº ROAC S1273
Domicilio social en Barcelona, C/ San Elías, escalera B, 8ª planta, 08006

BDO Auditores, S.L.P., sociedad limitada española, es 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 de la red BDO y para todas sus firmas miembro.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en euros)

	Notas a la memoria	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		**6.409.892,48**	**6.470.860,75**
Inmovilizado intangible		**428,61**	**378,68**
Inmovilizado material	**Nota 5**	**129.177,36**	**165.707,26**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		129.177,36	165.707,26
Inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**6.049.758,85**	**6.100.487,15**
Inversiones en terrenos y bienes naturales		4.640.435,02	4.640.435,02
Inversiones en construcciones		1.409.323,83	1.460.052,13
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 8**	**230.527,66**	**204.287,66**
Otros activos financieros		230.527,66	204.287,66
ACTIVO CORRIENTE		**1.971.478,73**	**1.530.695,64**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**44.209,10**	**20.046,41**
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.	**Nota 8**	44.816,20	20.653,51
Activos por impuesto corriente	**Nota 11**	(607,10)	(607,10)
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 8**	**494.436,10**	**8.706,10**
Otros activos financieros		494.436,10	8.706,10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 8**	**1.432.833,53**	**1.501.943,13**
TOTAL ACTIVO		**8.381.371,21**	**8.001.556,39**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la memoria	2022	2021
PATRIMONIO NETO		**7.607.864,77**	**7.267.703,61**
Fondos propios		**7.607.864,77**	**7.267.703,61**
Capital	**Nota 9**	**5.810.369,00**	**5.810.369,00**
Reservas		**466.059,62**	**355.917,95**
Reserva legal y estatutarias	**Nota 9**	403.087,13	292.945,46
Otras Reservas		62.972,49	62.972,49
Resultado del ejercicio	**Nota 3**	**1.331.436,15**	**1.101.416,66**
PASIVO NO CORRIENTE		**624.624,28**	**600.110,76**
Deudas a largo plazo	**Nota 10**	**345.957,61**	**284.110,76**
Acreedores por arrendamiento financiero		17.729,95	29.323,10
Otros pasivos financieros		328.227,66	254.787,66
Periodificación a largo plazo	**Nota 4 h**	**278.666,67**	**316.000,00**
PASIVO CORRIENTE		**148.882,16**	**133.742,02**
Deudas a corto plazo	**Nota 10**	**12.220,15**	**11.778,96**
Deudas con entidades de crédito		627,00	364,00
Acreedores por arrendamiento financiero		11.593,15	11.414,96
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**99.328,68**	**84.629,73**
Acreedores varios	**Nota 10**	(643,58)	(634,16)
Pasivo por impuesto corriente	**Nota 11**	4.293,34	4.293,34
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 11**	95.678,92	80.970,55
Periodificaciones a corto plazo	**Nota 4 h**	**37.333,33**	**37.333,33**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**8.381.371,21**	**8.001.556,39**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS

EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresada en euros)

	Notas a la memoria	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios		**1.711.000,96**	**1.473.840,68**
Prestaciones de servicios	**Notas 6.1 y 13**	1.711.000,96	1.473.840,68
Otros ingresos de explotación		**1.669,80**	**1.821,60**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.669,80	1.821,60
Gasto de personal	**Nota 13**	**(105.006,21)**	**(112.600,08)**
Sueldos, salarios y asimilados		(90.917,11)	(85.910,44)
Cargas sociales		(14.089,10)	(26.689,64)
Otros gastos de explotación		**(179.189,60)**	**(175.620,09)**
Servicios exteriores		(126.652,53)	(141.101,50)
Tributos		(52.537,07)	(34.518,59)
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(87.258,20)**	**(87.796,19)**
Resultados excepcionales	**Nota 13**	**49,39**	**11.007,88**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.341.266,14**	**1.110.653,80**
Ingresos financieros		**0,01**	**7,80**
Gastos financieros		**(496,66)**	**(688,32)**
RESULTADO FINANCIERO		**(496,65)**	**(680,52)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.340.769,49**	**1.109.973,28**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 11**	**(9.333,34)**	**(8.556,62)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.331.436,15**	**1.101.416,66**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en euros)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**5.810.369,00**	**273.898,73**	**820.192,16**	**6.904.459,89**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.101.416,66	1.101.416,66
Otras variaciones del patrimonio neto				
Reparto de dividendos (nota 9 c)	-	-	(738.172,94)	(738.172,94)
Distribución de resultados del ejercicio anterior (véase nota 9 c)	-	82.019,22	(82.019,22)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**5.810.369,00**	**355.917,95**	**1.101.416,66**	**7.267.703,61**
SALDO INICIO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**5.810.369,00**	**355.917,95**	**1.101.416,66**	**7.267.703,61**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.331.436,15	1.331.436,15
Otras variaciones del patrimonio neto				
Reparto de dividendos (nota 9 c)	-	-	(991.274,99)	(991.274,99)
Distribución de resultados del ejercicio anterior (véase nota 9 c)	-	110.141,67	(110.141,67)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**5.810.369,00**	**466.059,62**	**1.331.436,15**	**7.607.864,77**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

	Notas a la Memoria	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**1.340.769,49**	**1.109.973,28**
Ajustes al resultado		**50.421,52**	**51.143,38**
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	87.258,20	87.796,19
Gastos financieros		496,66	688,32
Ingresos financieros		(0,01)	(7,80)
Otros ingresos y gastos		(37.333,33)	(37.333,33)
Cambios en el capital corriente		**(495.243,67)**	**438,20**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(24.162,69)	1.518,40
Otros activos corrientes		(485.730,00)	(5.512,00)
Acreedores y otras cuentas a pagar		14.649,02	4.431,80
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(9.829,99)**	**5.172,67**
Pago de intereses		(496,66)	(688,32)
Cobro de intereses		0,01	7,80
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(9.333,34)	5.853,19
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**886.253,20**	**1.166.727,53**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pago por inversiones		**(26.240,00)**	**(13.554,71)**
Inmovilizado material	**Nota 5**	-	(776,03)
Inmovilizado intangible		-	(378,68)
Otros activos financieros		(26.240,00)	(12.400,00)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(26.240,00)**	**(13.554,71)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**62.288,04**	**22.324,50**
Emisión de deudas con entidades de crédito		263,00	364,00
Emisión de otras deudas		73.440,00	33.200,00
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(11.414,96)	(11.239,50)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(991.274,99)**	**(738.172,94)**
Dividendos	**Nota 9**	(991.274,99)	(738.172,94)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(928.986,95)**	**(715.848,44)**

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

	Notas a la Memoria	2022	2021
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(69.023,68)**	**437.324,37**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.501.943,13	1.064.618,76
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.432.919,45	1.501.943,13

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022

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

a) Naturaleza y actividades principales

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A. (en adelante MAQAU o la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada el 31 de marzo de 2014 como sociedad limitada. Con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

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

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

El ejercicio contable está comprendido desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del mismo año.

Tiene su domicilio social en Málaga, calle Marqués de Larios, nº5, CP 29015.

Se rige por sus Estatutos, la Ley de Sociedades de Capital, y especialmente se aplica el Real Decreto 1514/2007 modificado por el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y disposiciones complementarias de la legislación mercantil. La Sociedad se rige asimismo por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario ("ley de SOCIMIS").

El 3 de octubre de 2019, la Sociedad se incorporó al Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de "Euronext Access" operada por Euronext Access Paris S.A.

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

b) Régimen SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de Inversión:

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinase a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales Consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez trascurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

5. Obligación de información (véase nota 16): Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus Cuentas Anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a los socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Para los periodos impositivos a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que no proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual fue modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido 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 y de los flujos de efectivo de la sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI.

En relación con los riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI, la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la sociedad está sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

d) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

e) Agrupación de partidas

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

f) Errores

En el ejercicio 2022 no se ha detectado ningún error significativo que haya llevado a la corrección de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

g) Cambios en Criterios Contables

No se han producido cambios en criterios contables.

NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los Administradores va a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación del resultado de 2022:

	2022	2021
Bases de Reparto:		
Beneficios del ejercicio	1.331.436,15	1.101.416,66
Total	**1.331.436,15**	**1.101.416,66**
Aplicación:		
A reserva legal	133.143,62	110.141,67
A dividendos	1.198.292,54	991.274,99
Total	**1.331.436,15**	**1.101.416,66**

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con los previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

Así, una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley y la Ley 11/2009, la distribución de dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

a) La Junta General deberá acordar necesariamente la distribución del cien por cien (100%) de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 de los Estatutos.

b) Asimismo, deberá acordar la distribución de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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 (3) 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 anterior, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

c) La Junta General distribuirá entre todos los accionistas un dividendo anual mínimo del ochenta por ciento (80%) de los beneficios distribuibles restantes de la Sociedad, una vez cumplido lo previsto en los apartados a) y b) anteriores. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio y la distribución del beneficio conforme a lo previsto en los párrafos anteriores, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, realizándose el pago en la fecha que determine la propia Junta General dentro del plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha del acuerdo de distribución.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

La Sociedad registra en el epígrafe “Aplicaciones informáticas” los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente durante su vida útil, con un máximo de 5 años.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio) o 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.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4 a).

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

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

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

	Años de vida útil
Edificios u otras construcciones	33-50
Maquinaria	8,33
Mobiliario	10
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado	5

c) Inversiones inmobiliarias

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

d) Arrendamientos

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

- Arrendamiento operativo

  Cuando la Sociedad actúa como arrendador

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

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

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

  Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

- Arrendamiento financiero

  Cuando la Sociedad actúa como arrendatario

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

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

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

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

Clasificación

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

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

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

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

1. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

Activos financieros a coste amortizado

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

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

En esta categoría se clasifican:

a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico.

b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico.

b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

Con carácter general, la Sociedad deteriora los créditos con vencimiento superior a los seis meses.

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

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

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

Reclasificación de Activos Financieros

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

Baja de Activos Financieros

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

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

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

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

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

Baja de Pasivos Financieros

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

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

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

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

Fianzas Entregadas y recibidas

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

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

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

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

f) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 25 de septiembre de 2018 la Sociedad adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2018. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018.

g) Ingresos y gastos

Como se indica en la nota 1, la actividad principal de la Sociedad consiste en el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.

b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

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

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo dado que se cumplen los siguientes criterios:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
b) La Sociedad produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
c) La Sociedad elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha.

h) Periodificaciones

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

i) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Transacciones con vinculadas

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

31 diciembre 2022

	Saldos a 1/01/2022	Altas	Saldos a 31/12/2022
Coste			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	303.880,92	-	303.880,92
	303.880,92	**-**	**303.880,92**
Amortización acumulada			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(138.173,66)	(36.529,90)	(174.703,56)
	(138.173,66)	**(36.529,90)**	**(174.703,56)**
	165.707,26	**(36.529,90)**	**129.177,36**

31 diciembre 2021

	Saldos a 1/01/2021	Altas	Saldos a 31/12/2021
Coste			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	303.104,89	776,03	303.880,92
	303.104,89	**776,03**	**303.880,92**
Amortización acumulada			
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(101.105,77)	(37.067,89)	(138.173,66)
	(101.105,77)	**(37.067,89)**	**(138.173,66)**
	201.999,12	**(36.291,86)**	**165.707,26**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 en las diferentes cuentas de Inversiones Inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes (en euros):

31 diciembre 2022

	Saldos a 1/01/2022	Altas	Saldos a 31/12/2022
Coste			
Terrenos y construcciones	6.317.431,42	-	6.317.431,42
	6.317.431,42	**-**	**6.317.431,42**
Amortización acumulada			
Terrenos y construcciones	(216.944,27)	(50.728,30)	(267.672,57)
	(216.944,27)	**(50.728,30)**	**(267.672,57)**
	6.100.487,15	**(50.728,30)**	**6.049.758,85**

31 diciembre 2021

	Saldos a 1/01/2021	Altas	Saldos a 31/12/2021
Coste			
Terrenos y construcciones	6.317.431,42	-	6.317.431,42
	6.317.431,42	**0,00**	**6.317.431,42**
Amortización acumulada			
Terrenos y construcciones	(166.215,97)	(50.728,30)	(216.944,27)
	(166.215,97)	**(50.728,30)**	**(216.944,27)**
	6.151.215,45	**(50.728,30)**	**6.100.487,15**

Dentro del epígrafe "Inversiones inmobiliarias " al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluyen 3 inmuebles destinados al alquiler (véase nota 6).

El desglose entre terrenos y construcciones se muestra a continuación:

Ejercicio 2022

	Coste 31/12/2022	Amortización acumulada 31/12/2022	Valor Neto contable 31/12/2022
Suelo	4.640.435,02	-	4.640.435,02
Construcción	1.676.996,40	(267.672,57)	1.409.323,83
	6.317.431,42	**(267.672,57)**	**6.049.758,85**

Ejercicio 2021

	Coste 31/12/2021	Amortización acumulada 31/12/2021	Valor Neto contable 31/12/2021
Suelo	4.640.435,02	-	4.640.435,02
Construcción	1.676.996,40	(216.944,27)	1.460.052,13
	6.317.431,42	**(216,944.27)**	**6,100,487.15**

En los ejercicios 2022 y 2021 no ha habido altas de inversiones inmobiliarias.

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

No se han capitalizado gastos financieros en los ejercicios 2022 y 2021.

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

A 31 de diciembre del ejercicio 2022 y 2021 los elementos totalmente amortizados ascienden a 2.242,33 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que estén sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revise anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

NOTA 6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

6.1) Arrendamientos Operativos (la Sociedad como arrendadora)

Los ingresos de la Sociedad en su condición de arrendatario han ascendido a un importe de 1.711.000,96 euros (1.473.840,68 euros en el ejercicio 2021) (ver nota 13).

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

	2022	2021
Hasta 1 año	1.533.831,09	1.644.675,31
Entre uno y cinco años	4.509.804,73	5.121.442,05
Más de 5 años	3.682.086,60	4.658.866,75
Total	**9.725.722,42**	**11.424.984,11**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad son los correspondientes a los activos indicados en la nota 5 anterior.

6.2) Arrendamientos Financieros (la Sociedad como arrendatario)

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados conforme al siguiente detalle (euros):

	2022	2021
Otro inmovilizado	86.013,49	86.013,49
Total	**86.013,49**	**86.013,49**

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento financiero (véase nota 10):

	2022	2021
Hasta 1 año	11.593,15	11.414,96
Entre uno y cinco años	17.729,95	29.323,10
Total	**29.323,10**	**40.738,06**

NOTA 7. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

– Riesgo de crédito:

  Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

  El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance, netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

  La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito.

– Riesgo de liquidez:

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 se muestra en la nota 10.

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

– Riesgo de tipo de interés:

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

– Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas tanto al riesgo de tipo de interés como a la fluctuación del precio de la energía eléctrica, los cuales podrían tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo

El detalle de los Activos financieros a largo plazo al cierre, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Clase / Categoría	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Fianzas constituidas	230.527,66	204.287,66	230.527,66	204.287,66
	230.527,66	**204.287,66**	**230.527,66**	**204.287,66**

Estos importes corresponden a las fianzas de los contratos de alquiler depositadas en la Junta de Andalucía.

Activos financieros a corto plazo

El detalle de los activos financieros a corto plazo al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Clase / Categoría	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.816,20	20.653,51	44.816,20	20.653,51
Inversiones financieras a corto plazo - Otros activos financieros (Nota 12)	494.436,10	8.706,10	494.436,10	8.706,10
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.432.833,53	1.501.943,13	1.432.833,53	1.501.943,13
	1.972.085,83	**1.531.302,74**	**1.972.085,83**	**1.531.302,74**

NOTA 9. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital social

En el ejercicio 2019, se acordó por unanimidad ampliar el capital en el importe de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (3.800.000 euros) mediante aportación dineraria. Dicha ampliación está dividida en 3.800.00 acciones nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente desde la 2.010.370 a la 5.810.369, ambos inclusive, de iguales derechos políticos y económicos que las ya existentes. Por lo que el capital social a 31 de diciembre de 2019 es de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (5.810.369,00 euros). Estaba dividido en 5.810.369,00 acciones nominativas de UN EURO (1,00 euro) de valor nominal cada una de ellas numeradas correlativamente del 1 al 5.810.369 ambas incluidas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encontraban íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social es de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (5.810.369,00 euros). Divido en 3.800.00 acciones nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente desde la 2.010.370 a la 5.810.369, ambos inclusive, de iguales derechos políticos y económicos que las ya existentes. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

b) Reservas

Según lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La reserva legal asciende a un importe de 403.087,13 euros (292.945,46 euros al 31 de diciembre de 2021).

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

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

c) Dividendos

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

1. La Junta General debe necesariamente acordar la distribución del cien por ciento (100%) de las ganancias derivadas de dividendos o participación en las ganancias distribuidas por las entidades a que se refiere el artículo 2 de los Estatutos Sociales.

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

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

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

Con fecha 10 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas acordó el reparto de 738.172,94 euros de dividendos en concepto de reparto del resultado del ejercicio 2020.

Con fecha 7 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas acordó el reparto de 991.274,99 euros de dividendos en concepto de reparto del resultado del ejercicio 2021.

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y CORTO PLAZO

El detalle de los pasivos financieros a largo y corto plazo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Derivados y otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pasivos a coste amortizado o coste						
Deudas con entidades de crédito	-	627,00	-	-	-	627,00
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.1)	17.729,95	11.593,15	-	-	17.729,95	11.593,15
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	328.227,66	-	328.227,66	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	(643,58)	-	(643,58)
	17.729,95	**12.220,15**	**328.227,66**	**(643,58)**	**345.957,61**	**11.576,57**

Ejercicio 2021

	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Derivados y otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pasivos a coste amortizado o coste						
Deudas con entidades de crédito	-	364,00	-	-	-	364,00
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 6.1)	29.323,10	11.414,96	-	-	29.323,10	11.414,96
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	254.787,66	-	254.787,66	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	(634,16)	-	(634,16)
	29.323,10	**11.778,96**	**254.787,66**	**(634,16)**	**284.110,76**	**11.144,80**

Las deudas con entidades de crédito corresponden a saldos dispuestos de tarjetas de crédito.

El importe de las fianzas corresponde con los contratos de alquiler indicados en la nota 6.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio-

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: "Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales". En este sentido, la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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, dicta la información a incluir en la memoria en aras a cumplir con la citada Ley.

Concepto	**2022 Días**	**2021 Días**
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	145.220,87	158.897,17
Total pagos pendientes	(643,58)	-

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

	2022	**2021**
Volumen monetario pagado	133.766,75	156.494,25
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	100%	100%
Número de facturas pagadas	414	426
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	100%	100%

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Saldos corrientes con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con "Administraciones Públicas" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022

	Saldos Deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública por IVA	-	89.766,40
Hacienda Pública por IRPF	(607,10)	2.538,35
Organismos de la Seguridad Social	-	3.374,17
Pasivos por impuesto corriente	-	4.293,34
	(607,10)	**99.972,26**

Ejercicio 2021

	Saldos Deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública por IVA	-	73.112,33
Hacienda Pública por IRPF	(607,10)	3.392,30
Organismos de la Seguridad Social	-	4.465,92
Pasivos por impuesto corriente	-	4.293,34
	(607,10)	**85.263,89**

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Al haber optado por el régimen fiscal de las SOCIMI, el tipo aplicable sería el 0%. No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/2009, tributan al tipo general los ajustes fiscales pendientes de integrar en la base imponible antes de la entrada de aplicación del régimen de SOCIMI. Como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 julio, con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que no proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre sociedades.

Por tanto, en el ejercicio 2022 y 2021 la sociedad ha tributado por un base de 37.333,22 euros, siendo el gasto por impuesto corriente de 9.333,34 euros (9.333,33 euros en 2021).

	2022	**2021**
Resultado contable del ejercicio (después de impuestos)	1.331.436,15	1.101.416,66
Diferencias permanentes - Impuesto sobre sociedades	9.333,34	8.556,62
Base imponible fiscal	**1.340.769,49**	**1.109.973,28**

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios en relación a los principales impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Como se indica en la nota 1, con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA. La Junta General de Accionistas aprobó con fecha 25 de septiembre de 2018, que la Sociedad se acoja al régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de conformidad con lo establecido en el art. 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). La información exigida referente a las "Exigencias Informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, es detallada en la nota 16 de las presentes cuentas anuales adjuntas.

NOTA 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Saldos con vinculadas

El detalle de los saldos deudores con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes (nota 8):

	2022	2021
Accionistas	494.436,10	8.706,10
	494.436,10	**8.706,10**

Operaciones con vinculadas

Las principales transacciones realizadas con empresas del grupo y otras partes vinculadas durante los ejercicios terminados 31 de diciembre 2022 y 2021 han sido las siguientes:

	2022	2021
Otras partes vinculadas	52.569,14	51.923,92
	52.569,14	**51.923,92**

Los saldos anteriores tienen su origen en retribuciones que en opinión de los Administradores están realizadas en condiciones normales de mercado.

Retribuciones a los Administradores y a la alta dirección

De acuerdo con los estatutos de la Sociedad el cargo de consejero en su condición de tal es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios que pudieran acreditarse en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador.

Los Administradores no han devengado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 retribución alguna por su cargo de administrador. Los honorarios de los administradores por su relación laboral con la Sociedad se indican en el punto anterior.

La Sociedad tiene concedidos anticipos o créditos a los Administradores por importe de 494.436,10 euros a 31 de diciembre de 2022 (8.706,10 euros a 31 de diciembre de 2021).

En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene contratada una Póliza de Responsabilidad Civil para Administradores y Directivos.

Otra información referente a los Administradores de la Sociedad:

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

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

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

Cifra de negocios

El Importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad durante el ejercicio ascendió a 1.711.000,96 euros (1.473.840,68 euros en el ejercicio 2021), correspondiente a los ingresos por arrendamiento indicados en la nota 6 anterior.

La Sociedad realiza su actividad en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	**2021**
Sueldos y salarios	90.917,11	85.910,44
Seguridad Social	14.089,10	26.689,64
	105.006,21	**112.600,08**

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

El detalle del personal medio por categorías y sexo durante los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	2022			2021		
Categoría	**Hombre**	**Mujer**	**Total**	**Hombre**	**Mujer**	**Total**
Directivo	1	-	1	1	-	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
Portería	1	1	2	1	1	2
TOTAL	**2**	**2**	**4**	**2**	**2**	**4**

El detalle del personal al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	2021			2020		
Categoría	**Hombre**	**Mujer**	**Total**	**Hombre**	**Mujer**	**Total**
Directivo	1	-	1	1	-	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
Limpieza/portería	1	1	2	1	1	2
TOTAL	**2**	**2**	**4**	**2**	**2**	**4**

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

	2022	**2021**
Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría:		
a) Auditoria Cuentas Anuales:	9.360,00	9.000,00
Honorarios del auditor de cuentas por otros servicios distintos:		
a) Otros:	660,00	600,00
Total	**10.020,00**	**9.600,00**

NOTA 15. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 16. "EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009"

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

1. El importe de las Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley de SOCIMIS a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 102.256,55 euros (102.256,55 euros a 31 de diciembre de 2021).

2. A 31 diciembre de 2022 las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley son 363.803,06 euros (253.661,40 euros al 31 de diciembre de 2021).

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

Ejercicio del que proceden los resultados	Importe	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo
2019	525.846,24	30/06/2019	Gravamen especial
2020	446.804,07	24/06/2020	Gravamen especial
2021	738.172,94	25/06/2021	Gravamen especial
2022	991.274,99	07/06/2022	Gravamen especial

En los ejercicios 2020, 2021 y 2022 no se han repartido dividendos con cargo a reservas procedentes de ejercicios anteriores al ejercicio 2021.

En el ejercicio 2019 se repartieron dividendos con cargo a reservas procedentes de ejercicios anteriores al ejercicio 2018 por importe de 631.945,78 euros.

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

4. Los inmuebles destinados al alquiler indicados en la nota 5, se adquirieron con fecha 31 de marzo de 2014 y 5 de junio de 2019. Los 3 inmuebles computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

5. A 31 diciembre de 2022 y 2021 no se ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que no sea para compensar pérdidas o para su distribución.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2022

1. INTRODUCCIÓN

El Informe de Gestión del ejercicio 2022, se formula de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A. (en adelante MAQAU o la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada el 31 de marzo de 2014 como sociedad limitada. Con fecha 27 de septiembre de 2018 se elevan a públicos los acuerdos sobre transformación de sociedad limitada en SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA.

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

Desde el 3 de octubre de 2019, la sociedad se incorpora al Mercado EURONEXT ACCESS PARIS como SOCIMI para la negociación de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en la Facilidad Multilateral de "Euronext Access" operada por Euronext Access Paris S.A.

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

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

	2022	2021
Activo corriente	1.971.478,73	1.530.695,64
Pasivo corriente	148.882,16	133.742,02
Circulante	1.822.596,57	1.396.953,62
Variación	425.642,95	1.004.843,55
%	30%	256%

	2022	2021
Cifra de negocios	1.711.000,96	1.473.840,68
Variación con el ejercicio anterior	237.160,28	98.752,05
Variación con el ejercicio anterior %	16%	7%

3. INFORMACIÓN SOBRE ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES ACAECIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJECICIO

No existen otros hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

4. INFORMACIÓN SOBRE ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de gastos de investigación y desarrollo en el activo del balance del ejercicio 2022, porque no ha desarrollado actividad alguna en esta materia a lo largo de dicho ejercicio.

5. GESTION DE CALIDAD Y MEDIOAMBIENTE

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha incurrido en gastos derivados de actividades medioambientales, ni tenía activos medioambientales registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

6. INFORMACION SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no tiene actualmente en su cartera ningún paquete de títulos propios ni lo ha tenido durante el ejercicio 2022 y tampoco ha aceptado sus propias acciones en prenda, ni en ninguna clase de operación mercantil o negocio jurídico.

7. INFORMACIÓN DEL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad presenta un Periodo Medio de Pago a proveedores de 30 días (30 días en 2021). De esta forma se cumple con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

8. UTILIZACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la sociedad, incluida la política aplicada para cubrir cada tipo significativo de transacción prevista para la que se utilice la contabilidad de cobertura.

b) La exposición de la sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo.

MAQ ADMINISTRACIÓN URBANAS, SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FIRMA

Las anteriores Cuentas Anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, así como el Informe de gestión, correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 31 de marzo de 2023.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores las firma a continuación:

En Málaga, 31 de marzo de 2023

Dº José Torres Quesada
Secretario-Consejero

Dª María Antonia Quesada Contreras
Consejera

Dº Pablo Torres Quesada
Presidente

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