



Madrid, 28 de abril de 2023

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**, (la “Sociedad” o “MATRITENSE”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno.

La Sociedad informa que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios respecto del Documento de Incorporación que se publicó, el día 29 de julio de 2022.

MATRITENSE ha solicitado al experto independiente Savills Aguirre Newman, S.A. una valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, bajo la metodología “RICS Valuation Standards” en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2021. La valoración de activos inmobiliarios de MATRITENSE a 31 de diciembre de 2022 ascendió a un total de 45.714.000 euros.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.matritenserealestatesocimi.com](http://www.matritenserealestatesocimi.com))

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez  
Secretario no Consejero del Consejo de Administración



**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR  
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

## **MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

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

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022:**

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Memoria del ejercicio 2022.

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

---

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

---

*Valoración de inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio*

El epígrafe de “inversiones inmobiliarias” del balance al 31 de diciembre de 2022 incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 6 de la memoria adjunta.

La nota 4.2 de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.2 y 6.2, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al 31 de diciembre de 2022 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

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

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de valoración elaborado por el experto independiente y evaluación de la competencia e independencia de dicho experto.
- Análisis de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas en el informe de valoración, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

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

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



### *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.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)  
Socio - Auditor de cuentas

27 de abril de 2023



BDO AUDITORES, S.L.P

2023 Núm. 01/23/11803

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al  
ejercicio 2022

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.980.960,17</b>	<b>39.180.874,72</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	<b>5.160.245,67</b>	<b>5.905.489,91</b>
Fondo de comercio		5.160.245,67	5.905.489,91
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>33.664.858,11</b>	<b>33.138.316,83</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales		24.231.392,03	24.406.291,97
Inversiones en construcciones		9.433.466,08	8.732.024,86
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 7</b>	<b>155.856,39</b>	<b>137.067,98</b>
Créditos a largo plazo y otros		155.856,39	137.067,98
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.853.029,90</b>	<b>894.457,60</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>4.870,96</b>	<b>1.847,22</b>
Anticipos a proveedores		4.870,96	1.847,22
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>209.944,30</b>	<b>270.472,69</b>
Clientes por ventas y Prestaciones de servicios	Nota 7	34.609,04	40.073,80
Activos por impuesto corriente	Nota 12	158.710,09	100.731,62
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	16.625,17	129.667,27
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 7</b>	<b>100.000,00</b>	<b>-</b>
Otros créditos a corto plazo y otros		100.000,00	-
<b>Periodificaciones</b>		<b>6.168,02</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 7</b>	<b>4.532.046,62</b>	<b>622.137,69</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>43.833.990,07</b>	<b>40.075.332,32</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas a la Memoria</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.644.246,70</b>	<b>16.545.711,80</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>14.644.246,70</b>	<b>16.545.711,80</b>
<b>Capital</b>	<b>Nota 8.1</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>20.275.817,00</b>
Capital escriturado		20.275.817,00	20.275.817,00
<b>Prima de emisión</b>	<b>Nota 8.2</b>	<b>210.930,00</b>	<b>210.930,00</b>
<b>Reservas</b>	<b>Nota 8.3</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	<b>(2.313.381,91)</b>
Legal y estatutarias		-	-
Otras Reservas		(2.313.381,91)	(2.313.381,91)
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(100.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(1.627.653,29)</b>	<b>(148.787,58)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.887.439,81</b>	<b>22.653.743,01</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>21.216.168,12</b>	<b>15.840.715,88</b>
Deudas con entidades de crédito		20.929.762,00	15.500.884,25
Otros pasivos financieros		286.406,12	339.831,63
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 12</b>	<b>6.671.271,69</b>	<b>6.813.027,13</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.302.303,56</b>	<b>875.877,51</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>43.391,20</b>	<b>365.832,57</b>
Deudas con entidades de crédito		-	445.696,29
Otros pasivos financieros		43.391,20	(79.863,72)
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 15.1</b>	<b>330.000,00</b>	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>928.912,36</b>	<b>510.044,94</b>
Proveedores	Nota 9	526.349,30	344.253,03
Acreedores varios	Nota 9	134.795,30	26.851,69
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9	(1.044,95)	(522,50)
Pasivo por impuesto corriente	Nota 12	236.604,44	129.104,44
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	8.884,82	8.815,06
Anticipos de clientes	Nota 9	23.323,45	1.543,22
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>43.833.990,07</b>	<b>40.075.332,32</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

	Notas a la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 13.1</b>	<b>1.693.087,98</b>	<b>1.186.463,17</b>
Prestaciones de servicios		1.693.087,98	1.186.463,17
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>817,86</b>	<b>-</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		817,86	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 13.2</b>	<b>(162.577,18)</b>	<b>(145.864,12)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(126.472,32)	(110.908,63)
Cargas sociales		(36.104,86)	(34.955,49)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 13.3</b>	<b>(1.395.273,34)</b>	<b>(1.032.282,39)</b>
Servicios exteriores		(1.109.384,47)	(751.084,47)
Tributos		(264.150,83)	(123.771,50)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(21.738,04)	(157.426,42)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(953.006,76)</b>	<b>(1.120.659,78)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(48.034,99)</b>	<b>-</b>
Resultados por enajenaciones y otras		(48.034,99)	-
<b>Resultados excepcionales</b>		<b>188,69</b>	<b>(1.667,59)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(864.797,74)</b>	<b>(1.114.010,71)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>1.584,46</b>	<b>0,40</b>
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros		1.584,46	0,40
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 13.4</b>	<b>(972.507,26)</b>	<b>(364.855,40)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(24.755,81)	-
Por deudas con terceros		(947.751,45)	(364.855,40)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(970.922,80)</b>	<b>(364.855,00)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.835.720,54)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>Nota 12.2</b>	<b>34.255,44</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

	2022	2021
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>		-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>18.166.517,00</b>	-	-	-	-	<b>(148.787,58)</b>	<b>18.017.729,42</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2020 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>18.166.517,00</b>	-	-	-	-	<b>(148.787,58)</b>	<b>18.017.729,42</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
II. Operaciones con socios o propietarios	2.109.300,00	210.930,00	(2.313.381,91)	-	-	-	6.848,09
1. Aumentos de capital	2.109.300,00	210.930,00	-	-	-	-	2.320.230,00
2. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	(2.313.381,91)	-	-	-	(2.313.381,91)
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(148.787,58)	148.787,58	-
1. Movimiento de la reserva de revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Reparto del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(148.787,58)	148.787,58	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>210.930,00</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	-	<b>(148.787,58)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>16.545.711,80</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>210.930,00</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	-	<b>(148.787,58)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>	<b>16.545.711,80</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	<b>(1.801.465,10)</b>	<b>(1.801.465,10)</b>
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(100.000,00)	-	-	(100.000,00)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(100.000,00)	-	-	(100.000,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.478.865,71)	1.478.865,71	-
1. Movimiento de la reserva de revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Reparto del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.478.865,71)	1.478.865,71	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>20.275.817,00</b>	<b>210.930,00</b>	<b>(2.313.381,91)</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>(1.627.653,29)</b>	<b>(1.801.465,10)</b>	<b>14.644.246,70</b>

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(1.835.720,54)</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>Ajustes al resultado</b>	<b>2.006.219,99</b>	<b>1.485.514,78</b>
Amortización del inmovilizado	953.006,76	1.120.659,78
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	48.034,99	-
Ingresos financieros	(1.584,46)	(0,40)
Gastos financieros	972.507,26	364.855,40
Otros ingresos y gastos	34.255,44	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(263.025,64)</b>	<b>(74.175,98)</b>
Existencias	(3.023,74)	(1.847,22)
Deudores y otras cuentas a cobrar	60.528,39	58.453,93
Acreedores y otras cuentas a pagar	408.667,10	(130.782,69)
Otros activos y pasivos no corrientes	(729.197,39)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(972.507,26)</b>	<b>(311.351,44)</b>
Pago de intereses	(972.507,26)	(311.351,44)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.065.033,45)</b>	<b>(378.878,35)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(1.308.306,49)</b>	<b>(2.680.363,08)</b>
Inversiones inmobiliarias	(1.208.306,49)	(2.647.673,50)
Otros activos financieros	(100.000,00)	(32.689,58)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>430.000,00</b>	<b>310.114,49</b>
Inversiones inmobiliarias	430.000,00	-
Caja resultante de combinaciones de negocio	-	308.350,65
Otros activos financieros	-	1.763,84
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(878.306,49)</b>	<b>(2.370.248,59)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>(100.000,00)</b>	<b>2.320.230,00</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	(100.000,00)	2.320.230,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>5.953.248,87</b>	<b>872.589,53</b>
Emisión de:		
Deudas con entidades de crédito	21.500.000,00	1.022.589,53
Deudas con empresas del grupo	986.084,26	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(15.946.580,54)	(150.000,00)
Deudas con empresas del grupo	(656.084,26)	-
Otras deudas	69.829,41	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>5.853.248,87</b>	<b>3.192.819,53</b>

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en Euros)

<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>3.909.908,93</b>	<b>443.692,59</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	622.137,69	178.445,10
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	4.532.046,62	622.137,69

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 19 Notas.*

## **MEMORIA DEL EJERCICIO 2022**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD**

#### a) Constitución y domicilio social

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda y tiene duración indefinida.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones 7, S.L.).

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambió su denominación a la denominación actual.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A. como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.L. El acuerdo de fusión se ha presentado para inscripción en el Registro Mercantil con fecha 23 de febrero de 2022 y esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la Nota 10 de las presentes cuentas anuales.

Inmobiliaria Matritense S.L. (denominada en su origen Delfines 7 Inversiones, S.L.) (sociedad absorbida) se constituyó con fecha, 19 de julio de 2016, mediante escritura de constitución, con un capital social de 100.000 euros.

El 22 de noviembre de 2018 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las Sociedades INMOBILIARIA RENTA HOGAR, S.A. y RENTA EN PROPIEDAD, S.A. por parte de Inmobiliaria Matritense S.A., traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas con la consiguiente liquidación sin disolución de dichas sociedades absorbidas. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil en el mes de marzo de 2019. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2019 de Inmobiliaria Matritense, S.A.

El 29 de mayo de 2020, los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones en Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines 7 Inversiones, S.L.) a la sociedad Arenque Triple Cero S.L. a través de una ampliación de capital no dineraria, a cambio de sus participaciones en Inmobiliaria Matritense S.L. recibieron participaciones en Arenque Triple Cero S.L., quedando como socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

En la misma fecha, Arenque Triple Cero S.L. asumió una ampliación de capital dineraria en Inmobiliaria Matritense S.L. por importe de 15.000.000 de euros, la citada ampliación no llevó aparejada prima de ascunción. El capital resultante tras la ampliación fue de 16.357.784 euros, representado por 16.357.784 participaciones sociales de un euro cada una.

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

En fecha 3 de agosto de 2020 se eleva a público escritura de fusión por absorción entre las sociedades Delfines 7 Inversiones, S.L. (como sociedad absorbente) e Inmobiliaria Matritense, S.A. (sociedad absorbida). La operación de fusión de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se realiza con extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2020 de Inmobiliaria Matritense, S.L.

#### b) Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

A su vez, la Sociedad es controlada por Kitty Hawk Capital Partners V LP, domiciliada en Jersey.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de los Estados Financieros Intermedios están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se 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 los Estados Financieros Intermedios con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 02 de agosto de 2022 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en la BME Growth.

### **Régimen fiscal SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

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

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

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

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Memoria del ejercicio 2022

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

El plazo se computará:

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

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

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

Adicionalmente, la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad se encuentra incorporada al BME Growth.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE**

Las cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021.
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en las notas de los estados financieros intermedios.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2. IMAGEN FIEL**

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022, así como de los flujos de efectivo. Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### 2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Evaluación del principio en empresa en funcionamiento (Nota 2.7).
- La vida útil del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias (notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas del fondo de comercio (nota 4.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 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, de forma prospectiva.

#### 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 Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El órgano de administración realiza 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 del órgano de administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

#### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 4.2).



Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

Incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. La Sociedad calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

**2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2022 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2021. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

**2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

No ha habido cambios en criterios contables durante el ejercicio que hayan comportado cambios significativos en la valoración o presentación de las partidas que comprenden las Cuentas Anuales.

**2.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

No se han producido hechos significativos que afecten a la capacidad de evaluación de estas cuentas anuales ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El fondo de maniobra que presenta la sociedad a 31 de diciembre de 2022 es positivo, ascendiendo a 3.658.226,34 euros.

A pesar de que la sociedad viene generando pérdidas recurrentes, los administradores de la sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, teniendo en cuenta el plan de negocio aprobado por los administradores, el cual no genera dudas sobre la capacidad de atender los pasivos, la existencia de fondo de maniobra positivo indicada anteriormente y el hecho de que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es muy superior al importe de los pasivos comprometidos; motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan poner de manifiesto dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga

funcionando con normalidad en el futuro.

La preparación de estas cuentas anuales ha requerido que la dirección de la Sociedad haya debido realizar juicios, estimaciones y asunciones, tanto para la aplicación de la normativa vigente, como para la cuantificación de importes de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y asunciones que se han adoptado están basadas en experiencias históricas y otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

## **2.8. 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 presente Memoria.

## **2.9. VALOR RAZONABLE**

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

- a) El estado de conservación y la ubicación, y
- b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,
- b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o
- c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

### 3. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

#### 3.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

BASE DE REPARTO	Importe 31/12/2022
Beneficio (Pérdida) obtenido en el ejercicio	(1.801.465,10)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.801.465,10)</b>
<b>APLICACIÓN</b>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.801.465,10)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.801.465,10)</b>

#### 3.2. LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de

conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiese pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

#### **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:

##### **4.1. FONDO DE COMERCIO**

Este epígrafe del balance de situación recoge el valor del fondo de comercio puesto de manifiesto en la combinación de negocios que supuso la adquisición del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Matritense S.A. por la entidad Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones, S.L.) ambas integradas hoy en Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.

El fondo de comercio se reconoció a su coste de adquisición determinado este como el exceso en la fecha de la combinación de negocios, del coste de la combinación y los pasivos asumidos sobre el valor de los activos identificables que no resulta asignable a activos concretos.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

##### **4.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Memoria del ejercicio 2022

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La empresa registra el oportuno deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes

### **Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias**

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, los cuales están incluidas en el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración" publicada en noviembre de 2021.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades los métodos empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Método de Capitalización de Rentas.

#### **4.3. INSTRUMENTOS 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.

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 valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

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

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

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

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

- a) Activos financieros:
  - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
  - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
  - Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
  - Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
  - Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

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

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

#### **4.3.1. ACTIVOS FINANCIEROS**

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

- **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 empresa 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.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de



esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, 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.

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.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un

precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

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

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

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando 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, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

#### - **Reclasificación de activos financieros**

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

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

**4.3.2. PASIVOS FINANCIEROS**

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

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- **Valoración posterior:** se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. 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 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 o durante el periodo en el que se presta 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.

**4.4. EXISTENCIAS**

Las existencias contabilizadas corresponden a anticipos a proveedores y, por tanto, se valoran igual que los activos financieros.

**4.5. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

**Régimen GENERAL**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos constituyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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 efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera 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.

Con fecha 09 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009,

En dicha modificación, las entidades SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

#### 4.6. INGRESOS Y GASTOS

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

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se prestan los servicios comprometidos

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

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

1. 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.
2. Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
3. 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.

4. 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.
5. Reconocer el ingreso por actividades ordinarias 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.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

#### 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 cumple el siguiente criterio:

- 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.

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. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

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

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

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.



- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

#### Valoración

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

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

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

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

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

### **4.7. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

#### **4.7.1. Criterios generales**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

#### **4.8. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

La Sociedad, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

En el caso de la combinación de negocios de sociedades del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en las cuentas anuales consolidadas del grupo, siendo éstas las correspondientes a las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante es española. Cuando las citadas cuentas no se formulen se toman los valores existentes antes de realizar la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

La diferencia entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida y el importe correspondiente al capital y prima de emisión emitido por la sociedad absorbente se contabiliza en una partida de reservas.

La fecha de efectos contables en fusiones o escisiones con empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la incorporación al Grupo de las sociedades que intervienen en la operación.

El exceso, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso.

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso la empresa evalúa nuevamente si ha identificado y valorado correctamente tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación. Si en el proceso de verificación y evaluación surgen activos de carácter contingente o elementos de inmovilizado intangible para los que no exista un mercado activo, éstos no son objeto de reconocimiento con el límite de la diferencia negativa anteriormente.

#### **4.9. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Memoria del ejercicio 2022

clasificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**4.10. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2022	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Fondo de Comercio	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
<b>Coste</b>	<b>7.452.442,37</b>	-	-	<b>7.452.442,37</b>
Amortización acumulada fondo de comercio	(1.546.952,46)	(745.244,24)	-	(2.292.196,70)
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(1.546.952,46)</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>(2.292.196,70)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>5.905.489,91</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>5.160.245,67</b>

Descripción	Saldo al 01/01/2021	Altas por fusión	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Fondo de Comercio	-	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
<b>Coste</b>	-	<b>7.452.442,37</b>	-	-	<b>7.452.442,37</b>
Amortización acumulada fondo de comercio	-	(801.708,22)	(745.244,24)	-	(1.546.952,46)
<b>Amortización acumulada</b>	-	<b>(801.708,22)</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>(1.546.952,46)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	-	<b>6.650.734,15</b>	<b>(745.244,24)</b>	-	<b>5.905.489,91</b>

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Arenque Triple Cero S.L., por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Memoria del ejercicio 2022

todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Matritense Real Estate Socimi, S.A. y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

Deterioro de valor del fondo de comercio de fusión

La sociedad ha tenido en cuenta si ha habido alguna evidencia de deterioro de valor del fondo de comercio, considerando los rendimientos económicos futuros como estimaciones contrastables y objetivas que pudieran poner de manifiesto dicha evidencias.

De acuerdo con las estimaciones de las que disponen los administradores de la Sociedad, se considera recuperable el valor neto del fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2022.

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

La composición y los movimientos habidos en los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al
	31.12.2021				31.12.2022
Terrenos	24.406.291,97		(174.899,94)	-	24.231.392,03
Construcciones	9.532.550,86	1.208.306,49	(413.934,75)	-	10.326.922,60
<b>Coste</b>	<b>33.938.842,83</b>	<b>1.208.306,49</b>	<b>(588.834,69)</b>	-	<b>34.558.314,63</b>
Amortización de Construcciones	(690.526,00)	(207.762,52)	13.832,00	-	(884.456,52)
<b>Amortización</b>	<b>(690.526,00)</b>	<b>(207.762,52)</b>	<b>13.832,00</b>	-	<b>(884.456,52)</b>
Deterioro	(110.000,00)	-	101.000,00	-	(9.000,00)
<b>Deterioro</b>	<b>(110.000,00)</b>		<b>101.000,00</b>	-	<b>(9.000,00)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>33.138.316,83</b>	<b>1.000.543,97</b>	<b>(474.002,69)</b>	-	<b>33.664.858,11</b>

	Euros					
	Saldo al	Altas por fusión	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al
	01/01/2021					31/12/2021
Terrenos	-	24.406.291,97	-	-	-	24.406.291,97
Construcciones	-	6.885.334,35	2.647.216,51	-	-	9.532.550,86
<b>Coste</b>	-	<b>31.291.626,32</b>	<b>2.647.216,51</b>	-	-	<b>33.938.842,83</b>
Amortización de Construcciones	-	(315.567,46)	(374.958,54)	-	-	(690.526,00)
<b>Amortización</b>	-	<b>(315.567,46)</b>	<b>(374.958,54)</b>	-	-	<b>(690.526,00)</b>
Deterioro	-	(110.000,00)	-	-	-	(110.000,00)
<b>Deterioro</b>	-	<b>(110.000,00)</b>	-	-	-	<b>(110.000,00)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>30.866.058,86</b>	<b>2.272.257,97</b>	-	-	<b>33.138.316,83</b>

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022 corresponden con obras de reformas realizadas sobre diversos activos de la sociedad. Y las bajas corresponden a la venta de los activos de Pedro del Campo 1B-1D, y Pedro del Campo 4.

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

Periódicamente la sociedad solicita una tasación de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente para que realice una valoración de los inmuebles según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Si el valor es inferior al neto contable se registra un deterioro por la diferencia, que revertirá cuando el valor determinado por el experto supere al valor neto corregido por deterioro en su caso.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la valoración realizada por Savills Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

Descripción	Valoración
San Vicente Ferrer 53	5.611.000,00
Dos Amigos 6	3.202.000,00
Blasco de Garay 96	5.307.000,00
Blasco de Garay 98	11.638.000,00
José Espelius, 9	16.344.000,00
Pza. República Argentina, 7	3.535.000,00
Parque Éboli, 3	77.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>45.714.000,00</b>

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Por otra parte, y como hecho relevante posterior al cierre del ejercicio, con fecha 06 de marzo de 2023 la sociedad ha vendido el edificio de Plaza República Argentina 7, por un importe de 3.580.000,00 euros (ver nota 19).

#### DETERIOROS DE VALOR

La Sociedad ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2022. Como resultado de tales valoraciones, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a dicha fecha, sin embargo, se registró un deterioro en el activo de Parque Eboli por importe de 9.000 euros a 31 de diciembre de 2020 por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

#### 6.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 1.693.087,98 euros en el ejercicio 2022.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	<b>31/12/2022</b>
Hasta un año	1.360.000,00
Entre uno y cinco años	5.400.000,00
Más de cinco años	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.760.000,00</b>

## 6.2. OTRA INFORMACIÓN

### Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman:

A 31 de diciembre de 2022, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 45.714.000,00 euros.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.
- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles de la Sociedad o Market value, es de 45.714.000,00 - euros sin IVA.
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración” publicada en noviembre de 2021.
- Savills Aguirre Newman cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.
- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Memoria del ejercicio 2022

**7. ACTIVOS FINANCIEROS**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es la siguiente:

El detalle de activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 7.2)	155.856,39	137.067,98	155.856,39	137.067,98
<b>Total</b>	<b>155.856,39</b>	<b>137.067,98</b>	<b>155.856,39</b>	<b>137.067,98</b>

El detalle de activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 7.1)	4.532.046,62	622.137,69	4.532.046,62	622.137,69
Activos financieros a corte amortizado (Nota 7.2)	139.480,00	41.921,02	139.480,00	41.921,02
<b>Total</b>	<b>4.671.526,62</b>	<b>664.058,71</b>	<b>4.671.526,62</b>	<b>664.058,71</b>

**7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes, en euros:

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
	2022	2021
Caja	-	989,74
Cuentas Corrientes	4.532.046,62	621.147,95
<b>Total</b>	<b>4.532.046,62</b>	<b>622.137,69</b>

**7.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

La composición al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes, en euros:

	Saldo a 31/12/2022		Saldo a 31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>				
Clientes terceros		34.609,04	-	40.073,80
Anticipos a proveedores		4.870,96	-	1.847,22
<b>Total créditos por operaciones comerciales</b>		<b>39.480,00</b>	-	<b>41.921,02</b>
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>				
Depósitos y fianzas	155.856,39	100.000,00	137.067,98	-
<b>Total créditos por operaciones no comerciales</b>	<b>155.856,39</b>	<b>100.000,00</b>	<b>137.067,98</b>	-
<b>Total</b>	<b>155.856,39</b>	<b>139.480,00</b>	<b>137.067,98</b>	<b>41.921,02</b>

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	<b>2022</b>
Saldo inicial	31.268,28
Dotaciones	-
Reversiones	-
<b>Saldo final</b>	<b>31.268,28</b>

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

Depósitos y finanzas

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo se registras fianzas que se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento, con lo que el vencimiento de las mismas está asociada al vencimiento de los correspondientes contratos.

El vencimiento de estos activos financieros a largo plazo para el ejercicio 2022, es como se detalla:

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Resto</b>	<b>Total</b>
Fianzas	-	-	-	155.856,39	155.856,39
	-	-	-	<b>155.856,39</b>	<b>155.856,39</b>

Los depósitos a corto plazo, por importe de 100 miles de euros, corresponden al depósito para el proveedor de liquidez Renta 4.

**8. FONDOS PROPIOS**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

**8.1. CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social es de 20.275.817,00 euros, y está representado por 20.275.817 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se constituye la sociedad limitada Arenque Triple Cero, S.L., con un capital social de 3.000,00 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales



## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El 13 de mayo de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

El 29 de septiembre de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

La sociedad KH V Properties 202 S.a.r.l es titular del 50,76% del capital social, por su parte la sociedad Diagonal 477 SLU posee el 16,50% del capital social de MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.).

#### **8.2. PRIMAS DE EMISIÓN O ASUNCIÓN**

La prima de emisión al cierre de ejercicio asciende a 210.930,00 euros.

#### **8.3. RESERVAS**

##### **8.3.1. Reserva legal**

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2022, así como al cierre del ejercicio anterior, la reserva legal no se encuentra dotada.

##### **8.3.2. Reservas voluntarias**

Existe una reserva negativa de fusión por importe de 2.313.381,91 euros. En la Nota 10 de la presente Memoria se incluye la información correspondiente a la fusión.

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Memoria del ejercicio 2022

**9. PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	20.929.762,00	15.500.884,25	286.406,12	339.831,63	21.216.168,12	15.840.715,88
<b>Total</b>	<b>20.929.762,00</b>	<b>15.500.884,25</b>	<b>286.406,12</b>	<b>339.831,63</b>	<b>21.216.168,12</b>	<b>15.840.715,88</b>

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	-	445.696,29	1.056.814,30	292.261,72	726.814,30	737.958,01
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>445.696,29</b>	<b>1.056.814,30</b>	<b>292.261,72</b>	<b>726.814,30</b>	<b>737.958,01</b>

**9.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

Su detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	Saldo a 31/12/2022		Saldo a 31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	526.349,30	-	344.253,03
Acreeedores varios	-	134.795,30	-	26.851,69
Anticipos Clientes	-	23.323,45	-	1.543,22
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>-</b>	<b>684.468,05</b>	<b>-</b>	<b>372.647,94</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Deudas con entidades de crédito	20.929.762,00	-	15.500.884,25	445.696,29
Deudas con partes vinculadas (Nota 15)	-	330.000,00	-	-
Otras deudas (a)	-	(98.161,00)	-	(98.161,00)
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>20.929.762,00</b>	<b>231.839,00</b>	<b>15.500.884,25</b>	<b>347.535,29</b>
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	(1.044,95)	-	(522,50)
Otros pasivos	286.406,12	141.552,20	339.831,63	18.297,28
<b>TOTAL</b>	<b>21.216.168,12</b>	<b>1.056.814,30</b>	<b>15.840.715,88</b>	<b>737.958,01</b>

- (a) El importe de otras deudas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a la negociación y reducción del precio de las participaciones sociales de la sociedad fusionada originariamente "Inmobiliaria Matritense, S.A.". Se negoció con los anteriores accionistas una reducción del precio por ese importe.

### **9.1.1. Deudas con entidades de crédito**

Con fecha 28 de diciembre de 2022, la sociedad realizó una refinanciación de su deuda bancaria. Se amortizó totalmente el crédito mercantil concedido por CaixaBank S.A. en mayo de 2020 por un principal de 16.500.000 euros, y se obtuvo financiación en el Banco Santander S.A., por un importe de 21.500.000 euros y fecha de vencimiento final el 28 de diciembre de 2027.

Las garantías hipotecarias de primer rango de este crédito son los siguientes inmuebles:

1. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 96 de Madrid.  
Referencia Catastral: 9869408VK3796H0001YP.
2. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 98 de Madrid.  
Referencia Catastral: 9869409VK3796H0001GP.
3. Inmueble sito en la calle José Espelius número 9 de Madrid.  
Referencia Catastral: 7637601VK3773f0001PW.
4. Inmueble sito en la calle San Vicente Ferrer número 53 de Madrid.  
Referencia Catastral: 0054405VK4705c0001RH.
5. Inmueble sito en la calle Dos Amigos número 6 de Madrid.  
Referencia Catastral: 9853903VK3795D0001IE.
6. Inmueble sito en la calle República Argentina 7 de Madrid.  
Referencia Catastral: 2177117VK4727E0001GU.

Como hecho posterior relevante, con fecha 06 de marzo de 2023 se vendió el activo de República Argentina 7, y se realizó una amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria del Banco Santander, por un importe de 1.331.860,00 euros (ver nota 19), en cumplimiento de las cláusulas del contrato de financiación.

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

La sociedad Matritense Real Estate, S.A. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

### **9.1.2. Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros hacen referencia a las fianzas recibidas, y otros pasivos.

### **9.1.3. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar**

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Memoria del ejercicio 2022

### 9.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2022:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
<b>Deudas financieras:</b>						
Deudas con entidades de crédito	-	114.956,02	106.991,85	211.718,97	20.496.095,16	20.929.762,00
Otras deudas con partes vinculadas	(98.161,00)	-	-	-	-	(98.161,00)
Otros pasivos financieros	141.552,20	-	-	-	286.406,12	427.958,32
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>330.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>330.000,00</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
Proveedores	526.349,30	-	-	-	-	526.349,30
Acreeedores varios	134.795,30	-	-	-	-	134.795,30
Personal	(1.044,95)	-	-	-	-	(1.044,95)
Anticipos clientes	23.323,45	-	-	-	-	23.323,45
<b>Total</b>	<b>1.056.814,30</b>	<b>114.956,02</b>	<b>106.991,85</b>	<b>211.718,97</b>	<b>20.782.501,28</b>	<b>22.272.982,42</b>

### 9.3. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

El contrato de financiación descrito en la nota 9.1.1 incluye obligaciones de información y de cumplimiento habituales en este tipo de financiaciones. Dichas obligaciones serán exigibles a partir del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

### 10. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense SL (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero SL) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate Socimi, S.A como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.A. Esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022.

La citada combinación de negocios hace referencia a una operación entre empresas del grupo en la que las empresas intervinientes pertenecen al Grupo, por lo que los elementos constitutivos del negocio se han valorado por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los Estados Financieros Intermedios del Grupo según las Normas para la formulación de los Estados Financieros Intermedios consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio, registrándose la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto por la aplicación de los criterios anteriores en una partida de reservas.

### 11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### 11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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:

**11.1.1. Riesgo de crédito:**

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

**11.1.2. Riesgo de liquidez:**

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

**11.1.3. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):**

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

**11.1.4. Otros riesgos:**

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Dirección y los administradores consideran que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

**11.2. INFORMACIÓN CUANTITATIVA**

**11.2.1. Riesgo de crédito**

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

**11.2.2. Riesgo de tipo de interés**

La totalidad de la deuda financiera a corto plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

**11.2.3. Riesgo fiscal**

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

## 12. SITUACIÓN FISCAL

### 12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
<b>No Corriente</b>				
Pasivos por impuesto diferido	-	6.671.271,69	-	6.813.027,13
<b>TOTAL</b>	-	<b>6.671.271,69</b>	-	<b>6.813.027,13</b>
<b>Corriente</b>				
Activos por impuesto corriente	158.710,09		100.731,62	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	16.625,17	9,10	129.667,27	-
Organismos de la Seguridad Social		4.671,80	-	3.641,21
HP por retenciones practicadas		4.203,92	-	5.173,85
Pasivos por impuesto corriente		236.604,44	-	129.104,44
<b>TOTAL</b>	<b>175.335,26</b>	<b>245.489,26</b>	<b>230.398,89</b>	<b>137.919,50</b>

### 12.2. SITUACIÓN FISCAL

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.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

**MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

Memoria del ejercicio 2022

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

Descripción	2022	2021
Resultado antes de impuestos	(1.801.465,10)	(1.478.865,71)
Ajustes al resultado	430.000,00	0
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>430.000,00</b>	<b>(1.478.865,71)</b>
<b>Cuota íntegra</b>	<b>107.500,00</b>	-

Respecto a las **Bases Imponibles Negativas** de ejercicios anteriores, tanto de la sociedad Matritense Real Estate Socimi S.A., como de su sociedad absorbida anteriormente denominada "Inmobiliaria Matritense S.L.", los importes de las mismas son los siguientes:

SOCIEDAD	AÑO	IMPORTE
INMOBILIARIA MATRITENSE S.L.	2019	436.644,53
MATRITENSE REAL ESTATE SA	2020	148.787,58
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2021	1.478.865,71

**13. INGRESOS Y GASTOS****13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas es la siguiente:

	Euros	Euros
	2022	2021
Prestaciones de servicios	1.693.087,98	1.186.463,17

**13.2. GASTOS DE PERSONAL**

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	2022	2021
Sueldos y salarios	(126.472,32)	(110.908,63)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(36.104,86)	(34.955,49)

## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Memoria del ejercicio 2022

### 13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

Descripción	2022	2021
Mantenimiento y reparaciones	63.439,01	46.108,42
Servicios de profesionales independientes	853.363,82	518.442,86
Primas de seguro	52.877,31	36.706,85
Servicios bancarios y similares	11.049,93	11.082,46
Publicidad	4162,57	604,75
Suministros	104.911,55	80.517,12
Otros servicios	19.580,28	57.622,01
Otros impuestos	264.150,83	123.771,50
Pérdida de créditos incobrables	21.738,04	157.426,42
<b>TOTAL</b>	<b>1.395.273,34</b>	<b>1.032.282,39</b>

### 13.4. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del ejercicio 2022 ascienden a 972.507,26 euros, y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito CaixaBank, tanto por los intereses devengados durante el ejercicio, como por los gastos financieros de amortización anticipada, como por la incidencia de los gastos de formalización originalmente considerados como menor valor del pasivo.

## 14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2022 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2022 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

## 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 15.1. SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Bermejo Williamson Real Estate, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el ejercicio 2022 de 164.683,51 euros más IVA. El saldo acreedor con Bermejo Williamson Real Estate, S.L. a 31 de diciembre de 2022 asciende a 0,00 euros.

La sociedad ha realizado operaciones con la sociedad vinculada El Catiu 74 S.L. en el período 2022 por importe de 16.000,00 euros más IVA. El saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 0,00 euros.



## MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

### Memoria del ejercicio 2022

La Sociedad mantiene un contrato de gestión de obras con Madlyn Management, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el ejercicio 2022 de 83.679,65 euros más IVA. El saldo acreedor con Madlyn Management, S.L. a 31 de diciembre de 2022 asciende a 16.093,00 euros.

Adicionalmente, la sociedad ha realizado operaciones con la sociedad vinculada DJIN SAIDIN INVERSIONES SL en el período 2022 por importe de 16.000,00 euros más IVA. El saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 0,00 euros.

Asimismo, varios socios y partes vinculadas realizaron préstamos a corto plazo a la sociedad, debido a necesidades financieras previas a la refinanciación. Los mismos son los siguientes:

Nombre	Capital	Interes	Fecha devolución
KH V Properties 202 S.a.r.l	330.000,00	20.478,08	10/01/2023
Diagonal 477 SLU	247.495,46	9.662,49	30/12/2022
Fernando García Molina	41.249,19	898,44	30/12/2022
Fundacion Casatejada	115.288,78	4.453,62	30/12/2022
El Catiu (Sergio Olivares)	36.604,15	1.534,37	30/12/2022
Alfonso de las Peñas	36.542,30	1.381,60	30/12/2022
Ágora Inversiones SA	109.939,48	3.704,81	30/12/2022
Eduardo Losada Pinedo	17.593,24	665,17	30/12/2022
Bermejo & Williamson Venture Capital SL	25.000,00	1.541,10	30/12/2022
Bermejo & Williamson Venture Capital SL	11.019,38	371,34	30/12/2022
Pablo de Castro Cardo	10.352,28	374,38	30/12/2022
Ignacio Arraiz Diaz	5.000,00	168,49	30/12/2022
<b>TOTAL</b>	<b>986.084,26</b>	<b>45.233,89</b>	

A 31 de diciembre de 2022, únicamente está pendiente de pago el préstamo de KH V Properties 202 S.a.r.l por importe de 330.000,00 euros.

#### **15.2. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN**

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2022, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

#### Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

**16. OTRA INFORMACIÓN**

**16.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL**

La Sociedad cuenta a 31/12/2022 con cinco empleados, siendo dos de ellos administrativos, y tres porteros o conserjes.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres personas.

**16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA**

El desglose de los honorarios de auditoría correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 es el que se indica a continuación:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría:</b>	18.000,00	21.000,00
<b>Honorarios del auditor de cuentas por otros servicios distintos:</b>		
a) Servicios exigidos por normativa aplicable:	6.500,00	-
b) Otros:	10.000,00	-
<b>Total</b>	<b>34.500,00</b>	<b>21.000,00</b>

**17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO**

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2022	2021
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	30
Ratio de operaciones pagadas (importe)	90,65	90,64
Ratio de operaciones pendientes de pago (importe)	9,35	9,36
Número de facturas recibidas	1.861	1.666
Número de facturas pagadas	1.832	1.637
Ratio de facturas pagadas (número de facturas)	98,44	98,26
Ratio de facturas pendientes (número de facturas)	1,56	1,74
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.782.316,04	3.593.147,15
Total pagos pendientes	287.016,14	371.104,72

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.
2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.
3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Tipología	Localización	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Viviendas y Garajes	Calle Dos Amigos nº6	01.01.2020	17.508 (RPM 27)	9853903VK3795D0001IE
Viviendas y Locales Comerciales	Calle San Vicente Ferrer nº53	01.01.2020	4.457 (RPM 27)	0054405VK4705C0001RH
Hotel	Plaza de la Rep. Argentina, nº7	07.11.2016	19.953 (RPM 14)	2177117VK4727E0001GU
Viviendas y Locales Comerciales	Calle Blasco de Garay nº96	01.01.2020	10.848 (RPM 5)	9869408VK3796H0001YP
Viviendas y Garajes	Calle Blasco de Garay nº98	01.01.2020	10.849 (RPM 5)	9869409VK3796H0001GP
Viviendas y Locales Comerciales	Calle José Espelius nº9	01.01.2020	6.993 (RPM 52)	7637601VK3773F0001PW
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.284 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.286 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S

**19. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 06 de marzo de 2023 la sociedad vendió el edificio de Plaza República Argentina 7, por un importe de 3.580.000,00€. Ese mismo día, se realizó una amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria del Banco Santander, por un importe de 1.331.860,00 euros.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2022 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

### SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente, Arenque Triple Cero, S.L.) se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020.

#### *Actividad*

Constituye su objeto social:

- a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.
- b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La evolución de los negocios se desarrolla en función de las previsiones. El ritmo de reformas y alquileres es constante y, tal como se mencionó con anterioridad, los efectos de la crisis causada por el Covid-19 han sido bajos, así como los efectos de la crisis causada por la guerra en Ucrania.

#### ○ PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad de la Sociedad se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

o Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

**PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES**

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión de la Sociedad que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

**ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el ejercicio 2022.

**ACCIONES PROPIAS**

La sociedad ha adquirido acciones propias por un importe de 100.000 € durante el ejercicio.

**PAGO A PROVEEDORES**

La Sociedad se remite a la información incluida en la memoria (nota 17).

**HECHOS POSTERIORES**

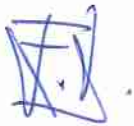
Con fecha 06 de marzo de 2023 la sociedad vendió el edificio de Plaza República Argentina 7, por un importe de 3.580.000,00€. Ese mismo día, se realizó una amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria del Banco Santander, por un importe de 1.331.860,00 euros.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2022 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

## Diligencia de formulación

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

En Madrid, a 31 de marzo de 2023.



Fdo. D. Eduardo Losada Pinedo



Fdo. D. Edwin Herbert Williamson III



Fdo. Rafael Tous Godia



Fdo. Sergio Olivares Requena



Fdo. Hortensia Bermejo Rodriguez



Fdo. Andrew Pettit



Fdo. D. François Guiraud

## **ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO	1
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>2</b>
<b>2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO</b>	<b>4</b>
2.1. Consejo de Administración	4
2.2. Otros órganos e instrumentos de control	4
2.3. El equipo gestor	5
<b>3.- ENTORNO DE CONTROL</b>	<b>7</b>
3.1.- Realización de presupuestos:	7
3.2.- Controles internos:	7
3.3.- Reglamento Interno de Conducta:	8
3.4.- Capacidades, formación y evaluación del personal:	10
<b>4.- AUDITORES DE CUENTAS</b>	<b>11</b>
<b>5.- EVALUACIÓN DE RIESGOS</b>	<b>12</b>
<b>6.- ACTIVIDADES DE CONTROL</b>	<b>14</b>
6.1. —Gestion de los Activos Inmobiliarios	14
6.2. – Administración de las propiedades o property management	15
<b>7. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN</b>	<b>17</b>
<b>8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN</b>	<b>19</b>
<b>9. CONCLUSION</b>	<b>20</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Matritense**”, “**Compañía**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Sagasta 15, piso 6 izquierda, 28004 Madrid (Comunidad de Madrid).

La Sociedad se constituyó el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. El 14 de septiembre de 2020 la Sociedad aprobó por Junta solicitar el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, que fue solicitado el 25 de septiembre de 2020.

En agosto de 2020 tuvo lugar la fusión entre su filial Inmobiliaria Matritense SL e Inmobiliaria Matritense SA, siendo la sociedad resultante Inmobiliaria Matritense S.L.

El 5 de mayo de 2021, se aprobó por Junta la transformación de la Sociedad de Arenque Triple Cero SL a Matritense Real Estate SA y finalmente en diciembre de 2021, se aprobó por Junta la fusión con su filial Inmobiliaria Matritense S.L., quedando como sociedad resultante Matritense Real Estate S.A.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición, rehabilitación y comercialización de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Matritense Real Estate SOCIMI es una sociedad promovida por inversores privados para invertir en el mercado inmobiliario de Madrid principalmente en el sector residencial, así como una pequeña diversificación y exposición al sector comercial. La estrategia es de valor-añadido con un plazo de inversión de corto a medio plazo buscando reversiones en rentas y capital en activos en necesidad de reposicionamiento. La estrategia busca generar valor para los accionistas por medio de revalorizaciones e ingresos recurrentes. Los criterios de inversión identifican oportunidades que pueden ser atractivas para nuevos inversores que buscan un retorno sobre su capital alto.

La finalidad del presente documento de la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A. en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y exactitud de la información financiera.

Los principales inmuebles de la sociedad se detallan a continuación:

- 1) Edificio José Espelius 9
- 2) Edificio San Vicente Ferrer 53
- 3) Edificio Blasco de Garay 96
- 4) Edificio Blasco de Garay 98
- 5) Edificio Dos Amigos 6
- 6) Edificio República Argentina 7

Adicionalmente existen 4 inmuebles menores dispersos por la Comunidad de Madrid que están en proceso de desinversión con una valoración total de todos ellos inferior a 600.000 €.



De conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, Matritense tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

*“Artículo 2º.- Objeto. - La Sociedad tiene por objeto:*

*a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

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

*e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

*Como objeto accesorio, tendrá el de compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.*

*Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.*

*Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.*

*Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.*

*Para el caso de que alguna de las actividades a realizar la pudieran ejercitar únicamente personas colegiadas, la actividad social consistirá, en tal campo, en la intermediación entre los clientes y tales profesionales.”*

## **2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

En todas las sociedades anónimas, la Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar determinados acuerdos sobre materias previstas en la legislación, para el resto de las decisiones más allá de las legales la estructura de gobierno de la compañía es la siguiente:

### 2.1. Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., tiene una estructura monista, formados por administradores ejecutivos y no ejecutivos, y es el responsable último que asegura que la información financiera registrada sea legítima y veraz, reflejando de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Orientación y aprobación de la dirección estratégica de la empresa ajustado bajo las indicaciones y/o requerimientos de los distintos equipos de asesores y gestores.
- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.

El Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., se reunirá con tanta frecuencia como sea oportuno, estando formado por las siguientes personas:

- Eduardo Losada – Presidente y Consejero Delegado
- Edwin Herbert Williamson III – Consejero Delegado
- Sergio Olivares – Consejero (Ejecutivo)
- Hortensia Bermejo – Consejera (Ejecutivo)
- François Guiraud – Consejero (Dominical)
- Rafael Tous – Consejero (Dominical)
- Andrew Pettit – Consejero (Dominical)
- Octavio Fernández de la Reguera Méndez – Secretario no Consejero

### 2.2. Otros órganos e instrumentos de control

Además de la figura del Consejo Matritense Real Estate SOCIMI prevé la constitución, en su seno, de una Comisión de Auditoría y control con las funciones que le son propias de acuerdo con lo previsto en el artículo de la LSC a pesar de que ello no le resulta exigible. Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones de ámbito puramente interno con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine. El presidente y los restantes miembros de tales comités y comisiones, así como sus secretarios, serán nombrados por el Consejo de Administración.

#### 2.2.1. Comisión de Auditoría

En cumplimiento de lo previsto en los estatutos sociales, el consejo designará, en su seno, a una Comisión de Auditoría y Control cuyas funciones son:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.

- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- Mantener las oportunas relaciones con los auditores de cuentas que se concretan entre otras en:
  - Atender las peticiones de información que formulen al Consejo.
  - Recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas.
  - Remitir las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.
  - Solicitar y recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
  - Elaborar un informe en el que valorarán la independencia e idoneidad de la firma de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a los de auditoría.
- Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración.

### 2.3. El equipo gestor

Las funciones están externalizadas a:

- a) las Sociedades Bermejo and Williamson Real Estate, S.L. y 360 Cora Inmobiliario, S.L. entre otras, sin carácter limitativo:
  - Servicios de gestión de los activos.
  - Gestión de los activos de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio, proyectos de inversión y presupuestos.
  - Mantener informado al consejo de administración sobre la situación financiera operativa y fiscal de los activos.
  - Gestión de la tesorería existente.
  - Realización de informes financieros y societarios para accionistas.

- b) Los servicios de asesoría contable, fiscal y laboral los desempeña Mariano Jeva Peña, colegiado nº 4043 del Colegio Profesional de Economistas de Málaga. Para estas funciones está completamente integrado en la estructura de la compañía y realiza las mismas funciones para otras empresas relacionadas con Bermejo and Williamson Real Estate S.L.
- Llevanza de los libros contables de la Sociedad.
  - Informes financieros.
  - Gestión de nóminas, seguros sociales y contratos laborales.
  - Gestión de impuestos trimestrales y anuales. Declaraciones informativas.
  - Gestiones Contables en general.

### **3.- ENTORNO DE CONTROL**

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera se realizan por la Sociedad Bermejo and Williamson Real Estate, S.L. ("BWRE") y 360 Cora Inmobiliario, S.L. ("360 Cora"), siendo supervisados posteriormente por el Consejo de Administración.

#### 3.1.- Realización de presupuestos:

Se realizará un presupuesto anual en octubre/noviembre de cada año. El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos y gastos de la Sociedad conforme a los contratos suscritos por la Sociedad, y las previsiones o necesidades que pudieran corresponder.
- Proyecciones sobre ingresos y gastos.
- Análisis de desviaciones trimestrales con Informe de Gestión incluido a todos los consejeros y accionistas

#### 3.2.- Controles internos:

Se ha definido una serie de controles internos para asegurar un efectivo control del proceso de producción de la información financiera, así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

##### 3.2.1. – Partidas a pagar:

Mediante un sistema interno de gestión documental operado a través de una aplicación informática de administración de proyectos con interfaz web, se realiza el seguimiento de todas las facturas que afectan a la Sociedad, generando diferentes canales de información que son supervisados por el director financiero de BWRE.

Dichos listados son revisados y validados por el responsable de cada área, posteriormente son validados por el personal contable/administrativo de BWRE. Una vez tramitada la conformidad de dichas facturas, son enviados a ambos Consejero Delegados quienes, en virtud de sus poderes otorgados ante notario, supervisan y en su caso aprueban el su pago solidariamente o mancomunadamente. Si hubiere algún pago no conforme con el presupuesto se discute y se aprueba o rechaza en base a su justificación.

##### 3.2.2. – Partidas a cobrar:

La Sociedad prevé utilizar el anterior sistema de validación y supervisión de información por el mismo sistema de partidas a pagar.

##### 3.2.3. – Revisión de valoraciones:

Las valoraciones sobre los activos de la compañía se realizan mediante metodología RICS por un tercero independiente semestralmente a 30 de junio y a cierre de ejercicio.

##### 3.2.4. – Revisión semestral del paquete de reporting:

BWRE y 360 Cora, realizan semestralmente un Informe Sobre la Gestión de Activos y Sociedad que será revisada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Se compone de:

- Actualización general del estado de la compañía.

- Actualización del estado de las reformas de las unidades y proyección de reformas.
- Actualización del estado de alquileres.
- Información financiera y análisis de deuda.
- Nuevas oportunidades de inversión.
- Análisis de mercado inmobiliario residencial.

#### 3.2.5 . – Seguimiento de cumplimiento de covenants:

Una vez que el paquete de reporting semestral ha sido preparado, la persona encargada de llevar el control financiero de BWRE, realiza un análisis del cálculo de covenants para realizar su seguimiento, reportando al Consejo de Administración. Adicionalmente, mensualmente y con información financiera, se analizan posibles hechos que pudieran impactar en el cumplimiento de los covenants.

#### 3.2.6 . – Revisión de los estados financieros:

Se confeccionan los estados financieros, y luego son revisados por la persona encargada de llevar el control financiero de BWRE, antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración para su revisión previa a la formulación. Este flujo de información en su momento pasara antes de ir al Consejo de Administración por la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

#### 3.2.7 . – Seguimiento y análisis de desviaciones relativas a los flujos de caja:

Mensualmente y en base a las proyecciones de flujo de caja realizados a finales de año, la persona encargada de llevar el control financiero y el asesor contable externo, revisan y analizan el estado de la tesorería y analizan desviaciones o posibles necesidades futuras de la misma.

#### 3.3.- Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o el Equipo Gestor hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o el Equipo Gestor.

Las directrices del Reglamento:

1. El Consejo de Administración de Matritense ha elaborado el “Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores” para cumplir con lo dispuesto en el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (en adelante TRLMV) con motivo de la negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. En el momento en que se produzca formalmente la admisión a la negociación entrará en vigor el Reglamento. El presente Reglamento Interno de Conducta establece las pautas de comportamiento y de actuación de las personas a las que resulta de aplicación, en garantía de la transparencia y de la protección de los inversionistas.
2. Las Personas Obligadas al Reglamento Interno de Conducta son las siguientes:

- a. Consejeros de Matritense, incluido el secretario y vicesecretario aun cuando éstos sean no consejeros.
- b. Directivos de Matritense
- c. Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan acceso a Información Privilegiada o relevante.
- d. El personal del departamento financiero o jurídico.
- e. Cualquier otra persona o grupo de personas que, por tener acceso a Información Privilegiada, queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del Encargado del Cumplimiento NORMATIVO, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.
- f. Asesores externos que desarrollen su trabajo, o tengan acceso a documentos de las áreas de planificación y gestión estratégica u operativa, Asesoramiento jurídico o fiscal, Auditoría o consultoría o mercado de valores.

Con estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el encargado del cumplimiento normativo de la Sociedad será el competente para mantener la relación actualizada de las personas obligadas y de informar a esas personas de su condición, de las obligaciones aplicables y de las consecuencias de su infracción.

- 3. Las personas obligadas al Reglamento Interno de Conducta deberán abstenerse de realizar toda clase de conductas que puedan suponer un falseamiento de la libre formación de los precios de los Valores en los mercados en los que coticen y/o un uso indebido de información privilegiada.
- 4. Las personas obligadas deberán salvaguardar toda la información privilegiada relativa a la Sociedad, a los valores e instrumentos afectados, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales o administrativas en los términos establecidos por las leyes. Asimismo, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubieran derivado.
- 5. Cumplir y hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del presente reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, presente o futura;
- 6. Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunas para la aplicación del Reglamento;
- 7. Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las personas sometidas al presente Reglamento;
- 8. Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que resulte de aplicación;
- 9. Instruir los expedientes disciplinarios a las personas sometidas al presente Reglamento por incumplimiento de las normas del presente Reglamento. A estos efectos, y sin

perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

10. Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime oportunas en el Reglamento.

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

#### 3.4.- Capacidades, formación y evaluación del personal:

Adicionalmente a las funciones propias de los consejeros dentro del consejo de administración, los consejeros ejecutivos de la sociedad son los abajo descritos. Realizan funciones ejecutivas junto a otros directivos, responsables de presupuestos, control, gestión de propiedad o contratación que forman parte del equipo de BWRE.

- **Edwin Herbert Williamson III – Consejero Delegado**  
Socio fundador y director de BWRE, S.L. Previamente trabajó en Aguirre Newman como director de inversiones internacionales, donde fue responsable de las inversiones en el segmento de oficinas en ciudades como Madrid, Lisboa, Londres o Nueva York. Es licenciado por la Universidad de Nueva York (NYU) y tiene un Máster en ciencias inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Valencia y la Universidad de Nottingham.
- **Eduardo Losada – Presidente y Consejero Delegado**  
Licenciado en Dirección y Administración de Empresas (E-2) por la Universidad Pontificia de Comillas, titulado Europeo de Analista Financiero por el Instituto Español de Analistas Financieros, y Master en Economía y Dirección de Empresas (MBA) por IESE Universidad de Navarra. Desarrolló su carrera profesional primero en Lehman Brothers en la división de renta variable durante 4 años en Londres y más adelante en Iberdrola como Directo Financiero para el desarrollo de negocios en LATAM. En el año 2013 funda 360 Partners EAFI, y hasta 2020 fue Socio-director de 360 CorA. Desde el año 2021 se encuentra en la parte de Negocio Institucional de la compañía Abante Asesores.
- **Sergio Olivares – Consejero**  
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales con especialidad en Mercados Financieros por ICADE. Desarrolló su carrera profesional en Telefónica, en el departamento de Relación con Inversores donde ocupó diversos cargos durante siete años. Posteriormente fundó 360 Partners EAFI, y hasta 2013 fue Socio-director de 360 CorA y administrador de AM7. Desde 2014 es Consejero delegado de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. Desde el año 2021 es socio director en la compañía Abante Asesores.
- **Hortensia Bermejo – Consejera**
  - Socia fundadora y directora de BWRE, S.L. Previamente trabajó durante 11 años en Aguirre Newman como Directora de Madrid. Hortensia supervisó todas las



operaciones de los departamentos de agencia, inversión, gestión, arquitectura y consultoría. Es licenciada en derecho y empresariales y marketing por ESIC.

- BWRE: es una firma de gestión de inversiones inmobiliarias y un socio operativo con más de 10 años de experiencia y un equipo de más de 25 profesionales multidisciplinares. Desde su fundación en 2012, BWRE ha llevado a cabo con éxito varias inversiones en proyectos residenciales para alquiler. BWRE ofrece una amplia gama de servicios, desde la definición e implementación de estrategias hasta la gestión de proyectos y desarrollo, servicios de arrendamiento, adquisición y desinversión. La firma se centra en la región de Madrid. Tiene departamentos inmobiliarios especializados en:
  - Gestión de activos
  - Gestión Técnica
  - Gestión Comercial
  - Gestión Contable y Financiera

#### **4.- AUDITORES DE CUENTAS**

La Sociedad está obligada a auditar sus Estados Financieros en cumplimiento de la Circular 3/2020 apartado 2.1. a) y b) y del artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital por ello la Junta de Accionistas ha designado como experto independiente para que emita su Informe a la firma de auditoría BDO Auditores S.L.P., inscrita en el ROAC con el número S1273, y domiciliada en Madrid, calle Rafael Calvo número 18.

## 5.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., como cualquier otra entidad, está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Los principales riesgos identificados son los siguientes:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
  - La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores.
  - Sin perjuicio de las valoraciones que puedan ser precisas para el desarrollo de la Sociedad, se realizará al menos una valoración anual de los activos de la Sociedad, de forma que los accionistas puedan conocer cuál es la evolución de esta.
  
- b) Nuevas inversiones inmobiliarias. El procedimiento de toma de decisión de las nuevas inversiones de la Sociedad sigue el siguiente procedimiento:
  - A través de herramientas informáticas, y, en su caso, estudios de mercado realizados por un experto independiente o por BWRE, se analizan los precios actuales objetivos para la adquisición de activos donde promover/rehabilitar viviendas, locales.
  - Una vez realizado el filtro interno por BWRE, en caso de interesar la operación se procede a efectuar un estudio económico financiero completo del proyecto de inversión que se prevé sobre el activo en estudio, estableciendo una rentabilidad objetivo-estimada a alcanzar, en términos de Tasa Interna de Retorno.
  - Una vez superados dichos trámites, si la operación alcanza una rentabilidad mínima establecida, BWRE, presenta el proyecto de inversión al Consejo de Administración de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.
  - En caso de ser aprobado, la adquisición del activo deberá ser sometido a una Due Diligence legal a efectuar por el asesor legal y una Due Diligence técnica por un asesor Técnico.
  - Debe hacerse constar que la elaboración del estudio económico financiero, estudio de mercado y demás documentos de análisis del proyecto de inversión efectuados por BWRE, o la Due Diligence realizada por el asesor legal y asesor técnico, no debe ser interpretada en ninguna circunstancia como un compromiso o garantía de alcanzar objetivos de rentabilidad por parte de la Sociedad, ni como previsión de resultados o rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad. En consecuencia, la rentabilidad realmente obtenida por las inversiones de la Sociedad podría desviarse del objetivo marcado, pudiendo de hecho ser significativas dado que dependerá de la evolución económica del país en general y del mercado inmobiliario en particular.
  - Una vez sea aprobado el correspondiente proyecto de inversión por parte del referido Consejo de Administración, el Equipo Gestor realizará a su criterio las contrataciones que estime más adecuadas para llevarlo a efecto.

- c) Cambios adversos en los factores fundamentales subyacentes de la demanda y oferta del mercado residencial
- Reducción en la demanda de producto en alquiler
  - Reducciones en niveles de rentas
  - Desequilibrio en oferta de pisos en alquiler en relación con la demanda
  - El Equipo Gestor, BWRE y 360 Cora se encargará de presentar con carácter trimestral, estudios de mercado sobre la evolución y tendencias del mercado residencial para la toma de decisiones
- d) Un mal rendimiento de la gestión de la propiedad, lo que se traduce en menores flujos de ingresos de explotación
- Aumento de los costes de explotación
  - Gestión ineficiente de la liquidez
  - Altas tasas de desocupación
  - Alta rotación de inquilinos

## 6.- ACTIVIDADES DE CONTROL

el Equipo Gestor contratado para realizar las gestiones relativas a los proyectos de inversión se ocupa de la llevanza de un control interno de la evolución de estos. En este sentido, el departamento financiero y de gestión del Equipo Gestor presentará con carácter semestral mínimo al Consejo de Administración un informe sobre desviaciones y/o cumplimiento de las previsiones, así como de la marcha de los asuntos propios de los proyectos en desarrollo o activos en explotación. De manera sucinta relatarán las principales novedades y destacarán los aspectos de necesaria revisión o que pudieran influir de alguna manera sobre las previsiones contempladas para cada proyecto de inversión. Los informes se podrán unificar en un solo documento que refunda las informaciones de los diferentes departamentos.

El Consejo de Administración tiene encomendada la responsabilidad última de revisar y autorizar la información semestral y anual a publicar en el Mercado de acuerdo con la normativa aplicable. Para ello se apoyará en el asesoramiento del asesor registrado y asesor legal. De la misma manera, con carácter adicional e ineludible, recibirá el asesoramiento e informes de auditoría de la empresa auditora contratada a efectos de revisar emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., son elaboradas bajo criterios de claridad y con el propósito de mostrar fielmente la imagen del patrimonio, situación financiera y los resultados de la empresa. En este sentido, la información contemplada en las cuentas anuales será comprensible, relevante, fiable, comparable y oportuna. Adicionalmente y reiterando lo arriba anticipado, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

### 6.1. —Gestion de los Activos Inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

- a) Gestión de activos en lo referente a las tareas clásicas del propietario y optimización de cartera:
  - Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las *Due Diligence* elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma el Equipo Gestor adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
  - Evaluación y *reporting*: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y *reporting* permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
  - Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y el Equipo Gestor lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
  - Gestión de la cartera de activos: en base a los pasos previos descritos, el Equipo Gestor debe acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos

marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada del Equipo Gestor.

- Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: El Equipo Gestor también puede proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de Matritense Real Estate SOCIMI. El motivo es que el Equipo Gestor es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

b) Desarrollo de proyectos, identificando y desarrollando el potencial de crecimiento de valor

- Análisis de mercado: el cual se divide, a su vez, en el análisis del mercado de alquiler, clave en las negociaciones con inquilinos existentes, así como el descubrimiento de valor oculto no aflorado, y el análisis del mercado de proveedores, esencial para el enfoque de control de costes.
- Diseño y planificación: en base al análisis previo, los Equipos de Gestión pueden diseñar y planificar mejoras en los activos que serán presentadas al Consejo o a quien éste designe para su autorización. De esta forma, la mejora de los activos podrá generar un valor añadido mediante la obtención de mayores rentas, como consecuencia de inmuebles optimizados.
- Proceso de obtención de licencias de obra: una vez sancionadas las propuestas de mejora de diseño y su planificación, los Equipos de Gestión deberán designar al equipo técnico que obtenga las licencias pertinentes, centrando su labor en la monitorización del proceso.
- Diseño y planificación de la ejecución: Los Equipos de Gestión evalúan y aprueban o corrigen el diseño y planificación presentados por el equipo técnico, especialmente lo referente a los presupuestos de obra.
- Monitorización de las obras: especialmente de los costes, que no deben desviarse de los presupuestados y del cumplimiento de los plazos
- Marketing: Los Equipos de Gestión culminan el proceso poniendo en conocimiento del mercado las mejoras en el activo para extraer el mayor valor posible a través de un mejor contrato de alquiler (precio, plazo, garantías, etc.)

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- Medidas de generación de ingresos
- Medidas de control y reducción de costes

## 6.2. – Administración de las propiedades o property management

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

- La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes
- El control del activo y sus costes de mantenimiento

La administración llevada a cabo por el Equipo de Gestor tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la misma, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

## **7. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN**

Con carácter semestral, BWRE y 360 Cora Inmobiliario a quién Matritense Real Estate SOCIMI, S.A., tiene delegada la gestión, elaborará y presentará un Informe de Gestión de los hechos relevantes más significativos respecto de los estados financieros y de gestión general de la sociedad, con referencia especial a los proyectos en desarrollo o en explotación vinculados a la rentabilidad potencial o actual a ofrecer a sus accionistas.

Dentro del departamento financiero, tanto Mariano Jeva Peña junto con BWRE y 360 Cora Inmobiliario son quienes elaboran y revisan los estados financieros. La información sobre los hechos relevantes acaecidos en cada ejercicio fiscal anual o con carácter semestral, se realiza a través de la publicación de estos en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, dónde la sociedad cotiza dentro del subsector “inmobiliarias y otros” del Sector “Servicios Inmobiliarios”

En consecuencia, el responsable último de informar sobre los principales hechos relevantes acaecidos, inversiones o desinversiones efectuadas y la evolución de la sociedad es el Consejo de Administración, y la información que deba ser remitida al mercado seguirá el siguiente flujo:

1. Los gestores (BWRE, 360 Cora Inmobiliario y Mariano Jeva), junto con el asesoramiento del Asesor Registrado, elaboran toda la documentación a remitir al mercado
2. El secretario del Consejo de Administración supervisa la elaboración de la documentación.
3. El Consejo de Administración supervisa y valida la versión final del Informe de Gestión semestral, aprueba su comunicación y la forma en que debe ser comunicado.
4. El Presidente del Consejo de Administración de la sociedad o la persona en que delegue esta comunicación remite la información al mercado.

Todos los integrantes del Consejo de Administración son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación a BME Growth y en particular de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor informativa va a ser realizada por el Asesor Registrado en coordinación con el asesor legal de la sociedad.

Además del Equipo de Gestor, la sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- 1) Auditor de Cuentas Externo, BDO
- 2) Asesor Legal, Arcania
- 3) Valoración de los activos, Savills
- 4) Asesor Registrado, Renta 4 Corporate.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.

iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.

v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.

vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.

vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.

viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.



## **8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente. Cada departamento del Equipo Gestor competente en cada materia realizará control, seguimiento y propuesta de corrección de desviaciones o de mejora de resultados sobre los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, muy especialmente sobre el grado de cumplimiento de la rentabilidad de cada proyecto de inversión en términos de TIR anual apalancada, a fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

Matritense tiene identificado un sistema de control interno para asegurarse que toda la información que se envía al mercado vía comunicaciones y en la propia página web coincida y releje una imagen fiel de la compañía.

Toda la base de la información financiera se recoge en los libros contables de la sociedad, que son llevados internamente por uno de los empleados. Cada transacción o movimiento suponen un apunte en los libros para que quede todo reflejado. Al realizarse internamente y no por una empresa externa, la información se verifica al momento directamente con el Equipo Gestor.

A raíz de dichos libros contables, la compañía elabora todos los meses el balance y la cuenta de resultados.

Trimestralmente, cuando se reúne el Consejo de Administración la información es supervisada y monitorizada por los miembros del Consejo.

Toda la información financiera que se comunica al mercado proviene por lo tanto de los registros contables, sin que haya otras cuentas de gestión paralelas.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al contacto regular entre el departamento financiero de BWRE, 360 Cora y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, Renta4banco, lo que permite que la información publicada en la página web corporativa y la información emitida al Mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos así como que coincida la información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado y las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

## **9. CONCLUSION**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información que permite cumplir con los requisitos impuestos por BME Growth a través de sus circulares.