



**AREF Thalassa SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
y sociedades dependientes**

Informe de revisión Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo comprendido
entre el 27 de enero y el 30 de abril de 2022



Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

Al accionista único de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de abril 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, todos ellos consolidados, relativos al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de abril de 2022, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo para el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 de los estados financieros intermedios consolidados, que describe que los estados financieros intermedios consolidados no se han preparado en virtud de requerimientos legales y que han sido preparados para ser incorporados dentro de la información requerida para su salida al mercado Euronext Access. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se han preparado en virtud de requerimientos legales, por lo que el presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría en los términos previstos en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Chamosa Valin

28 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19706

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

**AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo
comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022**

ÍNDICE

1. Balance consolidado a 30 de abril de 2022.
2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
3. Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
4. Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
5. Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.



**AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	30/04/2022 (*)
I. Inversiones inmobiliarias	6	165.840
1. Terrenos		101.156
2. Construcciones		64.684
II. Inversiones financieras a largo plazo	8	3.079
1. Derivados		2.639
2. Otros activos financieros		440
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		168.919
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	45
1. Otros créditos con las Administraciones Públicas		45
II. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.394
1. Tesorería		2.394
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.439
TOTAL ACTIVO		171.358

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

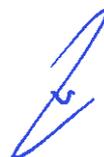
**AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/04/2022 (*)
I. Capital	11	5.060
II. Prima de emisión	11	46.068
III. Reservas	11	(1)
1. Otras reservas		(1)
2. Reservas en sociedades consolidadas por integración global		-
IV. Resultado consolidado del ejercicio		19
Total Fondos Propios		51.146
TOTAL PATRIMONIO NETO		51.146
I. Deudas a largo plazo	10	66.527
1. Deudas con entidades de crédito		65.852
2. Otros pasivos financieros		675
II. Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo	10 y 14	52.945
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		119.472
I. Deudas a corto plazo	10	366
1. Deudas con entidades de crédito		47
2. Otros pasivos financieros		319
II. Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	10 y 14	146
1. Otras deudas		146
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		228
1. Acreedores varios	10	208
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	3
3. Anticipos de clientes	10	17
TOTAL PASIVO CORRIENTE		740
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		171.358

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



**AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	27/01/2022 al 30/04/2022 (*)
I. Importe neto de la cifra de negocios	13.a	404
II. Otros ingresos de explotación		252
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		252
III. Otros gastos de explotación	13.b	(376)
Servicios exteriores		(133)
Tributos		(243)
IV. Amortización del inmovilizado	6 y 13.c	(66)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		214
V. Gastos financieros	13.d	(195)
Por deudas con terceros		(195)
RESULTADO FINANCIERO		(195)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		19
Impuestos sobre beneficios	12	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO		19
Resultado atribuido a la sociedad Dominante		19

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

**AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE
2022**

(Expresado en miles de euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022**

	Nota	27/01/22 al 30/04/2022 (*)
Resultado consolidado del periodo	3	19
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		19
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante		19

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

	Capital (Nota 11)	Prima de Emisión (Nota 11)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11)	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	TOTAL (*)
SALDO INICIO AL 27 DE ENERO DE 2022 (**)	60	-	(1)	-	-	59
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	19	19
II. Operaciones con socios o propietarios	5.000	46.068	-	-	-	51.068
1. Ampliación de capital	5.000	46.068	-	-	-	51.068
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL, 30 DE ABRIL DE 2022	5.060	46.068	(1)	-	19	51.146

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

(**) El saldo presentado a 27 de enero de 2022 proviene de la constitución de la Sociedad Dominante el cual se ha considerado como saldo inicial en el Estado de cambios en el patrimonio Neto consolidado y el Estado de flujos de efectivo consolidado (Nota 11).

AREF THALASSA SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	27/01/2022 al 30/04/2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del periodo antes de impuestos		19
2. Ajustes al resultado:		261
- Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	6 y 13	66
- Gastos financieros (+)	13	195
3. Cambios en el capital corriente		737
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8 y 12	(45)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10 y 12	211
- Anticipo de clientes (+/-)	10	17
- Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	10	319
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	8 y 10	235
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2)
Pagos de intereses	13	(2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		1.01
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		(165.906)
- Inversiones inmobiliarias	6	(165.906)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6)		(165.906)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		51.068
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	51.068
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		116.158
a) Emisión (+)		116.158
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	10 y 14	52.945
- Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	8 y 10	63.213
b) Devolución y amortización (-)		-
- Devolución y amortización de otras deudas (-)		-
C) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (9+10)		167.226
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+I-B+I-C+I-D)		
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (**)		59
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	2.394

Las Notas de la 1 a la 17 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

(**) El saldo presentado a 27 de enero de 2022 proviene de la constitución de la Sociedad Dominante el cual se ha considerado como saldo inicial en el Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado y el Estado de flujos de efectivo consolidado (Nota 11).

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

AREF Thalassa Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante, la Sociedad Dominante o la Sociedad, se constituyó el 27 de enero de 2022 bajo la denominación de Eddelton Invest, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2022, cambió su denominación por la actual. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Con fecha 8 de abril de 2022, los entonces accionistas TMF Participations Holdings (Spain), S.L y TMF Sociedad de Participación, S.L, de la Sociedad venden la totalidad de sus acciones a AREF Holding, S.C.A., convirtiéndose esta en el Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con fecha 11 de abril de 2022 se modifica el Órgano de Administración, pasando de Administradores Solidarios a Consejo de Administración, y el domicilio social, anteriormente situado en Madrid, en la Calle Príncipe de Vergara, número 112, se establece en Madrid, en el Paseo de la Castellana, número 93, 6ª planta.

La Sociedad Dominante posee el 100% de las participaciones de la sociedad AREF Théthys, S.L. (Sociedad Unipersonal), según la escritura elevada a público el 29 de marzo de 2022, momento en el cual se constituye el Grupo, siendo ésta su única dependiente durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022. Las transacciones incluidas en el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 29 de marzo de 2022 corresponden a la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente (conjuntamente "el Grupo"), tienen por objeto social, de acuerdo a sus estatutos:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI 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 principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- 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.

Se excluyen todas las actividades que por Ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad Dominante no satisface.

Para una correcta interpretación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados debe considerarse que el accionista único de la Sociedad dominante es AREF Holding, S.C.A., integrada en el Grupo AXA Residential Europe Fund cuya sociedad dominante es AXA Residential Europe Fund S.C.A., SICAV-SIF. La sociedad última dominante del grupo es la sociedad AXA Investments Managers, con sede en Paris, Francia.

Estos Estados Financieros Intermedios Consolidados no se han preparado en virtud de ningún requerimiento legal. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decide elaborar los Estados Financieros Intermedios Consolidados de forma voluntaria, los cuales han sido preparados para ser incorporados dentro de la información requerida para su salida al mercado Euronext Access.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 29 de marzo de 2022, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el 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, con efectos desde el día de su constitución.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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.

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 esta 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 SOCIMIS y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo 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, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5.000 miles de euros y que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad Dominante 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.

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que los requisitos del régimen serán cumplidos dentro del plazo previsto por la normativa, por ello, no ha reconocido ningún impacto por impuesto sobre sociedades.

A 30 de abril de 2022, la Sociedad Dominante tiene un capital social de 5.060 miles de euros.

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos Estados Financieros intermedios Consolidados se han preparado por los administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como sus adaptaciones sectoriales para empresas inmobiliarias.
- b) 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.
- c) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria consolidada.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogenización temporal y valorativa de los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos Estados Financieros Intermedios Consolidados se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y modificaciones posteriores así como el Real Decreto 1159/2020, de 17 de septiembre, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera consolidada y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado consolidado de flujos de efectivo consolidado. Estos Estados Financieros intermedios Consolidados, han sido preparados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 29 de julio de 2022.

2.3 Comparación de la información y principios contables no obligatorios aplicados

Para la correcta interpretación de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados se debe tener en cuenta que la Sociedad Dominante se constituyó el 27 de enero de 2022. Su única sociedad dependiente, fue constituida en fecha 9 de febrero de 2022 y adquirida por la Sociedad Dominante el 29 de marzo de 2022, momento en el que se constituye el Grupo.

Por lo tanto, los Estados Financieros Intermedios Consolidados, así como la Memoria consolidada muestran la información comprendida entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.

Dado que se trata de un consolidado de nueva creación, los cambios en el perímetro de consolidación se corresponden con la Sociedad Dependiente (Nota 1).

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos Estados Financieros Intermedios Consolidados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

En la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo, los administradores de la Sociedad Dominante han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizará, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante revisa sus estimaciones de forma continua.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios más significativos:

2.4.1 – Vidas útiles de los elementos de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores determinan las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus inversiones inmobiliarias, así como también los activos sujetos a amortización. Las vidas útiles se estiman en relación con el periodo en que las inversiones vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El Grupo revisa en cada cierre las vidas útiles y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

2.4.2 – Valoración de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, utilizada por la dirección para identificar posibles indicios de deterioro, tal y como se establece en la Nota 6, corresponde a un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado el Grupo determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- b) Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, el Grupo encargó en el periodo 2022 a un experto valorador, la valoración independiente de sus activos. La metodología utilizada se ha indicado en Nota 4.2 de esta memoria consolidada.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de abril 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, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidada.

2.4.3 – Impuesto sobre beneficios

La Sociedad Dominante y su dependiente están acogidas 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 Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el impuesto sobre Sociedades del 19% (Nota 1).

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto Sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obligan a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos periodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas

En los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos no se incluyen elementos que, con su importe y de naturaleza similar, pudieran estar registrados en dos o más partidas del balance consolidado.

2.7 Corrección de errores

Como consecuencia de que las sociedades del Grupo comienzan su actividad en el ejercicio 2022, no han existido corrección de errores previos.

2.8 Hechos causados por la pandemia

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Durante el ejercicio 2020 se adoptaron una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, fue prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

A la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, el brote de coronavirus (COVID19) sigue causando grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la propagación del COVID19, ya sumidos en una "sexta ola", así como de la eficacia y rapidez en el proceso de vacunación de la población están causando la volatilidad del mercado a escala mundial.

Los administradores de la Sociedad Dominante están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en el ejercicio 2022 actualmente en curso, si bien se estima que no serán significativos.

2.9 Hechos causados por la invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso.

A la fecha actual, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar de la situación existente conforme a la mejor estimación disponible, considerando que sus efectos tanto en la evolución de la demanda como en los precios de los diferentes consumos no serán significativos y dependerán, en gran medida, de la evolución del conflicto, incluyendo la potencial involucración directa en los terceros países.

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Como consecuencia de que la Sociedad Dominante comienza su actividad en el ejercicio 2022, no corresponde propuesta de aplicación de los resultados.

El Grupo ha obtenido en el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 unos beneficios por importe de 19 miles de euros.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados son los siguientes:

4.1 Dependientes

4.1.1 Adquisición del control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad dominante (u otras sociedades del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituya una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquiriente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquiriente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

4.1.1 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas del Grupo se incorporan a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo por método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- Homogenización temporal. Los Estados Financieros se establecen en la misma fecha y periodo que aquellos utilizados para los Estados Financieros Intermedios Consolidados.
- Homogenización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
- Agregación. Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogenizadas se agregan según su naturaleza.



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

- **Eliminación inversión-patrimonio neto.** Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en el que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza.
- **Estimaciones de partidas intragrupo.** Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo. Adicionalmente, y como consecuencia de las operaciones internas que derivan en gastos activados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, se ha procedido a su eliminación como parte de este proceso.
- **Participaciones de socios externos.** La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte del patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del Balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. 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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

En particular, para las inversiones inmobiliarias recogidas en el activo del Balance consolidado, el Grupo considera una vida útil de 100 años para los elementos clasificados como construcciones, ya que los terrenos no se amortizan.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias, que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

El valor contable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrige al cierre de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin a ajustarlo al importe recuperable cuando su valor razonable menos los costes de venta, es inferior a su valor contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores, es decir, 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 reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada cuando las circunstancias que la motivaron dejan de existir.

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado:

Incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad Dominante mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo 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 esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son 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.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, 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 valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán 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 valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de los Estados Financieros intermedios de acuerdo con las condiciones contractuales.

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 consolidada. 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

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- b) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- c) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, (bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- d) 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 e Valoración inicial

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

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

Valoración posterior

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Deterioro del valor

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 será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.3.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría (sin perjuicio del tipo de interés acordado cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimientos no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.3.3 Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumentos de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

- 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio. No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

4.4. Impuesto sobre Beneficios

4.4.1. Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

A 30 de abril de 2022 el Grupo no forma parte de ningún grupo de consolidación fiscal.

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

4.4.2. Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de marzo de 2022, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 y siguientes, la Sociedad Dominante 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. Asimismo, su sociedad dependiente también pertenece al régimen Socimi desde el ejercicio fiscal 2022.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante y su dependiente estarán sometidas 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 accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos se están cumpliendo en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad Dominante basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Las sociedades del Grupo reconocen los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad Dominante y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades realizadas. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

El Grupo presta servicios de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivadas de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando alguna sociedad del Grupo es el arrendador bajo un arrendamiento operativo, al activo se incluye en el balance consolidado de acuerdo a su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Arrendamiento operativo (el Grupo es el arrendador)

Cuando las inversiones inmobiliarias son arrendadas bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el Balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

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

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

4.6 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad Dominante en la preparación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad Dominante no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

A 30 de abril de 2022, el Grupo no ha dotado provisiones ni requiere desgloses por pasivos contingentes.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se registran como menor importe del patrimonio neto, minorando las reservas.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Cuando la Sociedad Dominante adquiere acciones propias, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre beneficios, se incluye en el patrimonio neto atribuible a las acciones de la Sociedad Dominante.

4.8 Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

4.9 Transacciones entre partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Con carácter general, las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.11 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el Balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de las sociedades del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el Balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

4.13 Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria distintas a las anteriores y las combinaciones de negocio surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

4.14 Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las alteraciones en el valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto consolidado y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.15 Información financiera por segmentos

La información sobre segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, quien es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación y es el encargado de la toma de decisiones estratégicas. El único segmento de actividad del Grupo corresponde al alquiler residencial, íntegramente en territorio español, motivo por el cual no se presenta información segmentada.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1 Factores de riesgo financieros

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo por tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

5.1.1. Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no opera en monedas distintas al euro, por lo tanto, no existe riesgo de tipo de cambio en sus operaciones.

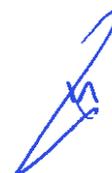
Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos tomados a tipos de interés variables exponen al Grupo a riesgo de tipos de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipos de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de interés sobre el valor razonable.

La deuda con entidades de crédito que tiene contratado el Grupo la expone a las variaciones de los tipos de interés, cuyo impacto se puede llegar a mitigar mediante la contratación de instrumentos financieros derivados de cobertura. La gestión de este riesgo es competencia del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante empleando criterios de cobertura no especulativos.

5.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito será atribuible principalmente a deudas por arrendamientos, es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante como bajo, ya que las rentas se suelen cobrar por anticipado y a que se cubre mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

5.1.3. Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

Los Administradores realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

La mayoría de las cuentas a cobrar corresponden a clientes por el arrendamiento de inversiones inmobiliarias. Desde el inicio del contrato se requieren pagos mensuales. Es práctica habitual que el Grupo aplique una penalización de una parte de los importes recibidos de los clientes por incumplimiento en la falta de pago.

De forma general y para cubrir las necesidades de crédito, como paso previo a cualquier adquisición de inversión inmobiliaria, el Grupo cuenta con préstamos bancarios y de grupo. En estos acuerdos, el Grupo paga un interés por la financiación. El Grupo asume en todos los casos la responsabilidad por la validez de las cuentas a cobrar.

5.1.4. Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y su dependiente están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a su Accionista Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que el Accionista Único de dichas sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen general y no el aplicable a las SOCIMIS.

5.2. Gestión del capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento al Accionista Único y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar al Accionista Único, devolverle capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

El Grupo hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

- El índice de Apalancamiento se calcula como la deuda financiera, a continuación indicada, dividida entre el patrimonio neto. La deuda se calcula como el total de deuda mantenida tanto con entidades financieras como con partes vinculadas.
- Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

	Saldo a 30/04/2022 (*)
Deuda con partes vinculadas	(53.091)
Deuda con entidades de crédito	(65.899)
Deuda Financiera	(118.990)
Efectivo	2.394
Posición neta de tesorería	(116.596)
Patrimonio Neto	51.146
% Deuda / Patrimonio Neto	233 %
% Posición neta de tesorería / Patrimonio Neto	228 %

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento producido durante el periodo finalizado el 30 de abril de 2022 en las partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente (en miles de euros):

	Saldo a 27/01/2022	Altas	Saldo al 30/04/2022 (*)
Coste			
Terrenos	-	101.156	101.156
Construcciones	-	64.750	64.750
Total coste	-	165.906	165.906
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(66)	(66)
Total amortización acumulada	-	(66)	(66)
Valor neto contable	-	165.840	165.840

La totalidad del importe activado como inversión inmobiliaria, se corresponde con los siguientes inmuebles:

- Boadilla: situado en Calle Junta de castilla y León 8, de Boadilla del Monte. Adquirido a fecha de 8 de abril de 2022 por un importe de 32.710 miles de euros.
- Majadahonda: situado en Calle Doctor Pérez Gallardo 1, 3, 5, 7, de Majadahonda. Adquirido a fecha de 8 de abril de 2022 por un importe de 22.890 miles de euros.
- Hispanidad: situado en Calle galeón 2, Hispanidad, Madrid. Adquirido a fecha de 8 de abril de 2022 por un importe de 24.620 miles de euros.
- Sanchinarro: situado en Avenida Francisco Pi y Margall 17-47, Sanchinarro, Madrid. Adquirido a fecha de 8 de abril de 2022 por un importe de 65.670 miles de euros.
- San Sebastián de los Reyes: situado en Calle Beatriz Galindo 6 y 9, San Sebastián de los Reyes. Adquirido a fecha de 8 de abril de 2022 por un importe de 19.643 miles de euros.

Adicionalmente, durante el periodo finalizado el 30 de abril de 2022, se han registrado como inversiones inmobiliarias una serie de gastos relacionados con los activos por 373 miles de euros.

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Las inversiones inmobiliarias son arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos arrendamientos a 30 de abril de 2022 ascienden a 404 miles de euros y figuran registrados en el capítulo "Importe neto de la cifra de negocios", de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada.

a) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de abril de 2022 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

b) Bienes totalmente amortizados

A 30 de abril de 2022 el Grupo no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

c) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

d) Obligaciones

Las inversiones inmobiliarias constituyen garantía del préstamo hipotecario recibido por parte de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank constituido el 12 de abril de 2022, por importe de 66.213 miles de euros (Nota10).

e) Potenciales pérdidas por deterioro

A 30 de abril de 2022, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro.

Haciendo referencia a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna, menos los costes de la transacción.

El Grupo encarga a expertos independientes, Jones Lang Lasalle, JLL, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de conformidad con los Professional Standards de Valoración 2019 emitidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2018 en su "The Red Book".

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que el Grupo espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplea el descuento a diez años de las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento y la capitalización al año once con una rentabilidad ("yield") de salida y aplicando una Tasa Interna de Retorno (TIR) para el descuento de los flujos de efectivo obtenidos.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento previsible, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc. distintos de los ligados a las sociedades del sector en general.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación. Las principales hipótesis utilizadas por el experto valorador en la última valoración realizada previo a la fecha de preparación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de enero de 2022 corresponden a:

	Exit Yield / Capitalization rate	Discount Rate	Net Initial Yield	Gross Initial Yield	Rev. Yield
Sanchinarro	3,15%	4,75%	3,08%	3,94%	3,71%
Hispanidad	3,25%	4,85%	3,20%	4,35%	4,02%
San Sebastián	3,40%	5,00%	3,61%	4,64%	4,26%
Boadilla	3,15%	4,75%	3,15%	4,13%	4,02%
Majadahonda	3,25%	4,85%	3,31%	4,25%	4,09%
Método de valoración	Flujo de efectivo descontado				

Como resultado de este análisis de recuperabilidad, basado en la valoración del experto independiente externo, así como valoraciones internas realizadas posteriormente, no se ha dotado deterioro alguno al 30 de abril de 2022.

El nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

La valoración realizada para las inversiones inmobiliarias corresponde en su totalidad al nivel 3 antes mencionado a 30 de abril de 2022.

Durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

7. ARRENDAMIENTOS

A 30 de abril de 2022 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	Miles de euros
Hasta un año	4.881
Entre uno y cinco años	22.382
Más de cinco años	5.758

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se ha reconocido durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 los siguientes ingresos provenientes de alquileres de las inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Euros	30/04/2022 (*)
Sanchinarro	147
Hispanidad	57
San Sebastián	50
Boadilla	78
Majadahonda	72
/Total	404

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se han reconocido durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 los siguientes tributos provenientes de alquileres de las inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

Euros	30/04/2022 (*)
Sanchinarro	(87)
Hispanidad	(45)
San Sebastián	(32)
Boadilla	(50)
Majadahonda	(29)
Total	(243)

8. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", salvo el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en miles de euros, es la siguiente:

Categorías	Clase				Total (*)
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos y Otros	Instrumentos de patrimonio	Créditos y Otros	
	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	
AF a valor razonable	-	2.639	-	-	2.639
AF a coste amortizado	-	440	-	-	440
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	-	3.079	-	-	3.079

b) Análisis por vencimientos

A 30 de abril de 2022, los importes de los activos financieros con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, en miles de euros, son los siguientes:

	Activos Financieros						Total (*)
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Derivados	-	-	-	-	2.639	-	2.639
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	440	440
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	-	2.639	440	3.079

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

c) Detalle de activos financieros

El detalle de los activos financieros a 30 de abril de 2022, en miles de euros, es la siguiente:

	30/04/2022 (*)
No Corriente	
Inversiones financieras	
Derivados	2.639
Otros activos financieros	440
TOTAL NO CORRIENTE	3.079
TOTAL CORRIENTE	-
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	3.079

d) Derivados

Con fecha 8 de abril de 2022 el Grupo contrató un derivado de cobertura sobre el tipo de interés de la deuda con entidades financieras, en los siguientes términos:

Miles de euros	CAP
Entidad	Credit Agricole Corporate & Investment Bank
Cantidad Nocial	66.213
Fecha de la operación	08/04/2022
Fecha efectiva	08/04/2022
Fecha de vencimiento	08/04/2027
Tipo de interés fijo	1%
Tipo de liquidación	Trimestral

Durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 el valor razonable del instrumento de cobertura antes mencionado se ha mantenido estable en 2.639 miles de euros, por lo que no supone ningún impacto en el Patrimonio Neto del Grupo, ni efecto fiscal que pueda suponer un aumento o disminución en el cálculo del impuesto sobre sociedades.

9. EFECTIVOS Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición del epígrafe "Efectivos y otros activos líquidos equivalentes" a 30 de abril de 2022 es la siguiente (en miles de euros):

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Tesorería	2.394
Total	2.394

El Grupo tienen abiertas cuentas corrientes con entidades financieras de reconocida solvencia como son el Banco Santander y Crédit Agricole y no hay limitaciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", en miles de euros, es la siguiente:

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

**AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022**

Categorías	Clase						Total (*)
	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deuda con entidades crédito	Deuda con partes vinculadas	Derivados y Otros	Deuda con entidades crédito	Deuda con partes vinculadas	Derivados y Otros	
	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	30/04/2022	
PF a coste amortizado	65.852	52.945	675	47	146	544	120.209
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	65.852	52.945	675	47	146	544	120.209

b) Análisis por vencimientos

A 30 de abril de 2022, los importes de los pasivos financieros, sin intereses y considerando la deuda a su valor nominal, con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, en miles de euros, son los siguientes:

	Pasivos Financieros						Total (*)
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
Deuda financiera							-
Deuda con entidades de crédito	47	-	-	-	65.852	-	65.899
Otros pasivos financieros	319	-	-	-	-	675	994
Deuda con empresas de grupo	146	-	-	-	-	52.945	53.091
Acreeedores comerciales							
Acreeedores varios	208	-	-	-	-	-	208
Anticipo de clientes	17	-	-	-	-	-	17
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	737	-	-	-	65.852	53.620	120.209

c) Detalle de pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a 30 de abril de 2022, en miles de euros, es la siguiente:

	30/04/2022 (*)
Deudas a largo plazo	
Deudas con entidades de crédito	65.852
Otros pasivos financieros	675
Deudas con empresas de grupo y asociadas	
Deudas a largo plazo con grupo	52.945
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	119.472
Deudas a corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	47
Otros pasivos financieros	319
Deudas con empresas de grupo y asociadas	
Deudas a corto plazo con grupo	146
Acreeedores comerciales	
Acreeedores varios	208
Anticipo de clientes	17
TOTAL PASIVO CORRIENTE	737
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	120.209

En el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" se refleja un préstamo bancario con la entidad CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK constituido el 12 de abril de 2022, con vencimiento en abril de

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

2027 y tipo de interés del 1,1% + EURIBOR, por importe de 66.213 miles de euros y con una comisión de apertura que asciende a 366 miles de euros. La diferencia entre el principal otorgado y el importe contabilizado a 30 de abril de 2022 corresponde al efecto del coste amortizado. Durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 se han devengado intereses por 47 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de pago en su totalidad a 30 de abril de 2022.

Esta deuda está respaldada por un instrumento de cobertura (CAP) del 1% y cuya duración es de 5 años desde la fecha de concesión (Nota 8).

En el epígrafe "Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo" refleja un préstamo con la empresa de grupo AREF Holdings, S.C.A. constituido el 4 de abril de 2022, con vencimiento en 2032 y tipo de interés del 3,66% por importe de hasta 55.000 miles de euros, de los cuales se han dispuesto 52.945 miles de euros. Durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 se han devengado intereses por 148 miles de euros, los cuales se encuentran pendientes de pago a 30 de abril de 2022 146 miles de euros.

El valor contable de las deudas a corto y largo plazo no difiere de su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El contrato del mencionado préstamo hipotecario obliga al cumplimiento de los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura para el servicio de la deuda ("Historical interest cover"), el cual debe ser al menos del 175%.
- Ratio Loan to Value, el cual no puede exceder del 60%.

Los administradores de la Sociedad Dominante están obligados a su presentación de forma trimestral, siendo la primera referida a 30 de junio de 2022. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo cumple con dichos ratios a la fecha de primera presentación así como el Grupo será capaz de cumplir puntualmente con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.

La deuda financiera con entidades bancarias se encuentra garantizada mediante hipoteca de los activos inmobiliarios indicados en Nota 6.

11. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social y Prima de Emisión

La Sociedad Dominante se constituye el 27 de enero de 2022 con un capital social de 60 miles de euros, dividido en 60.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive. Dicho importe se incluye como saldo inicial en el Estado de cambios en el patrimonio neto y el Estado de flujos de efectivo consolidados.

Con fecha 21 de marzo de 2022, los entonces Accionistas TMF Sociedad de Participación, S.L. y TMF Participations Holdings (Spain), S.L. venden el 100% de sus acciones a AREF Holding, S.C.A.

Con fecha 5 de abril de 2022, el Accionista Único realizó una ampliación de capital social que ascendía a 5.000 miles de euros, dividido en 5.000.000 acciones indivisibles y acumulables de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 60.001 al 5.060.000 ambos inclusive y con una prima de emisión que ascendía a 46.068 miles de euros a razón de 9,2135773 euros por cada nueva acción emitida.

De este modo, a 30 de abril 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.060 miles de euros, representado por 5.060.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal solo podrá utilizarse para aumentar el capital social salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de las Sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 30 de abril de 2022 la reserva legal no se encuentra constituida.

c) Reservas Voluntarias

De acuerdo con el Plan General de Contabilidad los gastos de constitución y de ampliación de capital de la Sociedad Dominante se contabilizan contra la cuenta de reservas voluntarias netas del efecto impositivo.

A 30 de abril, el importe de estas reservas negativas asciende a 1 miles de euros.

12. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos corrientes con Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de abril de 2022 es la siguiente:

Saldos acreedores

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	3
Total	3

Saldos deudores

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Hacienda Pública deudora por IVA	45
Total	45

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Grupo, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se han acogido al régimen fiscal especial de SOCIMI, tributando al tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades (Nota 4.4).

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es la siguiente (en miles de euros):

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto
Ingresos y gastos del periodo	19	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Ingresos y gastos del periodo antes IS	19	-
Diferencias temporarias	-	-
Diferencias permanentes	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	19	-
Cuota íntegra (0%)	-	-
Deducciones en la cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
HP acreedora / (deudora) por IS	-	-

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. A 30 de abril de 2022, la Sociedad Dominante y su dependiente tienen abierto a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

Como consecuencia, entre otros, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

Como consecuencia de que las Sociedades se ha constituido en el ejercicio 2022, a 30 de abril de 2022 no tiene abiertas actuaciones inspectoras.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

El 29 de marzo de 2022, los Administradores en nombre y representación de la Sociedad Dominante, acordaron acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura pública otorgada ante notario. Con fecha 5 de abril de 2022, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento a dicho régimen.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro de los Anexos adjuntos a esta memoria consolidada de la que forma parte.

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios:

El detalle de la cifra de negocios registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 30 de abril de 2022, en miles de euros, es el siguiente:

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 7)	404
Total	404

El Grupo mantiene varios contratos de arrendamiento operativo para los inmuebles recogidos bajo el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (Nota 6) por el cual ha recibido unos ingresos provenientes de las rentas durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 de 404 miles de euros.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 ha sido generada en territorio nacional.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 30 de abril de 2022, en miles de euros, es el siguiente:

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Servicios profesionales	(133)
Tributos y otros impuestos	(243)
Total	(376)

c) Amortización de las inversiones inmobiliarias

El detalle de Gastos por amortización registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 30 de abril de 2022, en miles de euros, es el siguiente:

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

**AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022**

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Gastos por amortización de la inversión inmobiliaria (Nota 6)	(66)
Total	(66)

d) Resultado financiero

El resultado financiero del periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 se desglosa como sigue:

Miles de euros	30/04/2022 (*)
Intereses devengados de entidades financieras (Nota 10)	(47)
Intereses devengados de entidades vinculadas (Notas 10 y 14)	(148)
Total	(195)

A 30 de abril de 2022, el epígrafe de "Gastos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada asciende a un total de 195 miles de euros, los cuales en su totalidad hacen referencia a los intereses devengados por el préstamo con el Accionista Único y el préstamo bancario (Nota 10 y 14).

14. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo comprendido entre el 27 de enero y el 30 de abril de 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Parte vinculada	Naturaleza Vinculación
AREF Holdings, S.C.A.	Accionista Único

a) Transacciones con partes vinculadas

Durante el periodo finalizado el 30 de abril de 2022 se ha devengado intereses financieros referidos al préstamo concedido por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, por un importe total de 148 miles de euros que figuran reconocidos en el epígrafe "Gastos Financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, no existen deudas por transacciones con empresas vinculadas, adicionales a los gastos financieros indicados con anterioridad.

b) Saldos con partes vinculadas

En el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" (Nota 10) el Grupo registra un préstamo recibido para la adquisición de los inmuebles recogidos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (Nota 6) por importe de 52.945 miles de euros concedido por el Accionista Único, cuya fecha de concesión es el 4 de abril de 2022 y con una duración de 10 años al tipo de interés del 3,66%.

En el epígrafe "Deuda con empresas del grupo a corto plazo" (Nota 10) el Grupo registra los intereses financieros devengados del préstamo recibido por parte de AREF Holding, S.C.A., por un importe total de 148 miles de euros, de los cuales quedan todavía 146 miles de euros pendiente de pago.

15. ORGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante el periodo finalizado el 30 de abril de 2022, el Grupo no ha devengado importe alguno por retribuciones a favor de los distintos Administradores de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos, dietas o cualquier otra clase de remuneración, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de las Sociedades y la legislación vigente.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Los Administradores de la Sociedad Dominante, durante el periodo finalizado el 30 de abril de 2022 no han obtenido ninguna remuneración en concepto de sueldos, dietas ni cualquier otro tipo, así como no tiene concedidos ningún tipo de anticipo o crédito, planes de pensiones, seguro de vida o seguro de responsabilidad civil.

A la fecha de constitución de la Sociedad Dominante los administradores solidarios asignados fueron:

- Doña Belén Garrigues Calderón.
- Don David Olivares Cantalejo.
- Don Antonio Rodríguez de Santos.

En fecha 11 de abril de 2022 se produce el cese de dichos administradores, nombrándose al siguiente Consejo de Administración:

- Don Germán Fernández-Montenegro Klindworth como presidente del consejo.
- Don Eduardo Herranz Rodríguez como secretario consejero.
- Don Antoine André Hervé Aubry como consejero.

Las Sociedades no cuentan con personal por lo que las funciones de Alta Dirección son ejercidas por los Administradores.

16. OTRA INFORMACIÓN

Información sobre el Medioambiente

A 30 de abril de 2022, no existen activos dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

Asimismo, durante el ejercicio no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman 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 a 30 de abril de 2022.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. se detalla a continuación:

	30/04/2022 (*)
Servicios de auditoría	-
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-
Servicios fiscales	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-
Otros servicios	20
Saldo final	20

No se han prestado otros servicios por parte de la red de PwC ni por otros auditores al Grupo durante el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 7 de julio de 2022, las Sociedades cambian el proveedor de servicios operativos pasando de ser Testa Residencial, Socimi, S.A a ser B Capital Partners, S.L.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

ANEXO I: INFORMACIÓN RELATIVA A AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Descripción	30/04/2022 (*)
1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio de 2021.	N/A
2) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	N/A
a) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
b) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%	N/A
c) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	N/A
a) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
b) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% 2009 y el 19% 2010 a 2012	N/A
c) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
4) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	N/A
a) Dividendos distribuidos con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
b) Dividendos distribuidos con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
5) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras a, b y c anteriores	N/A
6) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Anexo II
7) Fecha de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	29/03/2022
8) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Anexo II
9) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

ANEXO II: IDENTIFICACIÓN DE ACTIVOS EN PROPIEDAD DE AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Activo	Localización	Fecha de adquisición
Boadilla	Calle Junta de Castilla y León 8, 28660, Boadilla del Monte, Madrid, España	08/04/2022
Majadahonda	Calle Doctor Pérez Gallardo 1, 3, 5 y 7, 28222, Majadahona, Madrid, España	08/04/2022
Hispanidad	Calle Galeón 2, 28042, Hispanidad, Madrid, España	08/04/2022
Sanchinarro	Avenida Francisco Pi y Margall 17-47, 28050, Sanchinarro, Madrid, España	08/04/2022
San Sebastián de los Reyes	Calle Beatriz Galindo 6 y 9, 28702, San Sebastián de los Reyes, Madrid, España	08/04/2022

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022 (Expresado en miles de euros)

1. Exposición fiel del negocio y actividades principales

AREF Thalassa Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, en adelante el "Grupo", configuran un Grupo consolidado cuya actividad principal consiste en la gestión de patrimonio inmobiliario mediante la explotación en régimen de alquiler de edificios de viviendas de sus propiedades en Madrid.

No se han producido cambios significativos en la actividad de las empresas del Grupo durante el período comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.

En cuanto a las perspectivas futuras del Grupo, la estrategia del mismo es seguir tomando posiciones en el mercado español, aprovechando las oportunidades que puedan surgir para de esta manera diversificar las inversiones, dando mayor liquidez y rentabilidad al patrimonio consolidado e incrementando el valor de su cartera, mejorando y asegurando el ratio de ocupación de sus inmuebles (frenando la desocupación, negociando con los inquilinos en lugar de extender sus contratos de arrendamiento), y llevando a cabo las obras necesarias para mantener actualizados los activos.

El Grupo también investigará las posibles oportunidades que ofrece el mercado de inversión con el fin de vender activos maduros en términos de gestión de activos.

El Grupo está constituido por AREF Thalassa Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) como Sociedad Dominante del Grupo, y AREF Théthys, S.L. (Sociedad Unipersonal) como Sociedad Dependiente.

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a la Sociedad Dependiente.

2. Magnitudes financieras

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de abril de 2022 de AREF Thalassa Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes han sido preparados por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es establecido en:

- a) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como sus adaptaciones sectoriales para empresas inmobiliarias.
- b) 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.
- c) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria consolidada.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

En el período comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, los ingresos del Grupo consolidado han sido de 404 miles de euros.

El resultado de explotación consolidado en el período ha ascendido a 214 miles de euros de beneficio.

3. Investigación y desarrollo

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, éste no tiene ni ha realizado ningún tipo de gasto en proyectos de investigación y desarrollo.

4. Adquisición de acciones propias

Las sociedades del Grupo carecen de acciones propias, no habiendo realizado negocio alguno relativo a las mismas durante el período comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022 (Expresado en miles de euros)

5. Gestión de riesgos financieros

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo por tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración del Grupo al que pertenece que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad dominante.

El Consejo de Administración del Grupo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del exceso de liquidez.

Por lo que respecta al riesgo de mercado, el Grupo no opera en monedas distintas al euro, por lo tanto, no existe riesgo de tipo de cambio en sus operaciones.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos tomados a tipos de interés variables exponen al Grupo a riesgo de tipos de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipos de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de interés sobre el valor razonable.

El riesgo de crédito será atribuible principalmente a deudas por arrendamientos, es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante como bajo, ya que las rentas se suelen cobrar por anticipado y a que se cubre mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

Los Administradores realizan un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez del Grupo (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

La mayoría de las cuentas a cobrar corresponden a clientes por el arrendamiento de inversiones inmobiliarias. Desde el inicio del contrato se requieren pagos mensuales. Es práctica habitual que el Grupo aplique una penalización de una parte de los importes recibidos de los clientes por incumplimiento en la falta de pago.

De forma general y para cubrir las necesidades de crédito, como paso previo a cualquier adquisición de inversión inmobiliaria, el Grupo cuenta con préstamos bancarios y de grupo. En estos acuerdos, el Grupo paga un interés por la financiación. El Grupo asume en todos los casos la responsabilidad por la validez de las cuentas a cobrar.

Respecto al riesgo por tipo de interés, la deuda con entidades de crédito que tiene contratado el Grupo la expone a las variaciones de los tipos de interés, cuyo impacto se puede llegar a mitigar mediante la contratación de instrumentos financieros derivados de cobertura. La gestión de este riesgo es competencia del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante empleando criterios de cobertura no especulativos.

En cuanto al riesgo fiscal, la Sociedad Dominante y su dependiente están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a su Accionista Único, 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.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022 (Expresado en miles de euros)

En el caso que el Accionista Único de dichas sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen general y no el aplicable a las SOCIMIS.

6. Personal

Durante el período comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, ninguna de las sociedades del Grupo ha tenido empleados, ni se ha devengado gasto alguno por este concepto.

7. Información sobre el medio ambiente

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medioambiente. Por ello, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, con la situación financiera o con los resultados consolidados del Grupo.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

8. Covid-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Durante el ejercicio 2020 se adoptaron una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, fue prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

A la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, el brote de coronavirus (COVID19) sigue causando grandes interrupciones en las empresas y actividades económicas. Las incertidumbres sobre la propagación del COVID19, ya sumidos en una "sexta ola", así como de la eficacia y rapidez en el proceso de vacunación de la población están causando la volatilidad del mercado a escala mundial.

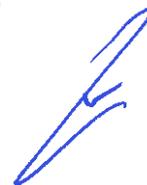
Los administradores de la Sociedad Dominante están monitorizando la situación y considerando el efecto que pueda tener en el ejercicio 2022 actualmente en curso, si bien no se estiman efectos significativos.

9. Invasión de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso.

A la fecha actual, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar de la situación existente conforme a la mejor estimación disponible, considerando que sus efectos tanto en la evolución de la demanda como en los precios de los diferentes consumos no serán significativos y dependerán, en gran medida, de la evolución del conflicto, incluyendo la potencial involucración directa en los terceros países

(*) El período intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)



**AREF THALASSA SOCIMI, S.A (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022
(Expresado en miles de euros)**

10. Hechos posteriores

Con fecha 7 de julio de 2022, las Sociedades cambian el proveedor de servicios operativos pasando de ser Testa Residencial, Socimi, S.A a ser B Capital Partners, S.L.

No existen otros hechos posteriores con un impacto significativo en las presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(*) El periodo intermedio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022 es el primero para el que se preparan los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo. Cifras no auditadas (Nota 2)

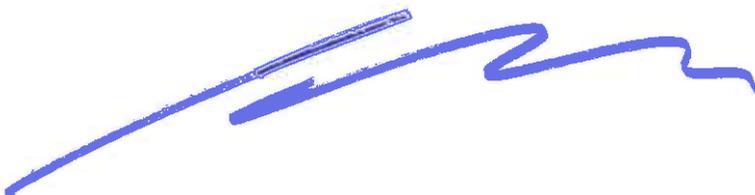


PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a preparar los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes y el Informe de gestión consolidado ambos correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado a 30 de abril de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Memoria consolidada, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Informe de gestión consolidado, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.



Don Germán Fernández – Montenegro Klindworth
Presidente del Consejo

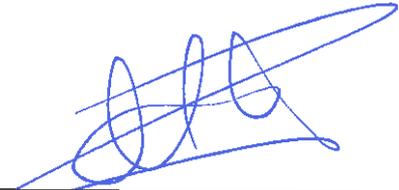
El Secretario de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) hace constar que, siguiendo a la preparación por parte del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 29 de julio de 2022 de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, para el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, la totalidad de los Administradores han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 29 de julio de 2022.

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procede a preparar los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes y el Informe de gestión consolidado ambos correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado a 30 de abril de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Memoria consolidada, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.
- Informe de gestión consolidado, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022.



Don Eduardo Herranz Rodríguez
Secretario consejero

El Secretario de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) hace constar que, siguiendo a la preparación por parte del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 29 de julio de 2022 de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, para el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, la totalidad de los Administradores han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 29 de julio de 2022.

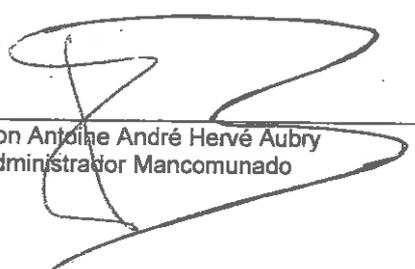
PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE ABRIL DE 2022

Los Administradores del Grupo proceden a preparar los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes y el Informe de gestión consolidado ambos correspondientes al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dichos documentos vienen de la siguiente forma:

- Balance consolidado a 30 de abril de 2022
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022
- Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022
- Memoria consolidada, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022
- Informe de gestión consolidado, correspondiente al periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022

Asimismo, se otorga poder para la firma de los anteriormente mencionados documentos a D. Eduardo Herranz Rodríguez.



Don Antoine André Hervé Aubry
Administrador Mancomunado

El Secretario de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. hace constar que, siguiendo a la preparación por parte de los Administradores en su reunión mantenida el 29 de julio de 2022 de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de AREF Thalassa SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, para el periodo comprendido entre el 27 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, la totalidad de los Administradores han firmado el presente documento, estampando su firma en esta última página, de lo cual da fe, en Madrid (España), a 29 de julio de 2022.