

VALLECAS PROPCO, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022**

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		13.856.825,07	13.544.671,31
Inversiones inmobiliarias	5	13.856.825,07	13.544.671,31
ACTIVO CORRIENTE		1.692.541,62	1.769.154,83
Existencias		930,00	300,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		114.584,23	143.861,75
Deudores Varios	6	100.869,30	100.869,30
Otros créditos con las Admo. Públicas	10	13.714,93	42.992,45
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.577.027,39	1.624.993,08
TOTAL ACTIVO		15.549.366,69	15.313.826,14

Las notas 1 al 15 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		15.515.129,93	15.263.149,47
FONDOS PROPIOS			
Capital	8	3.000,00	3.000,00
Reserva legal		600,00	600,00
Reserva voluntaria		259.549,47	68.917,04
Aportaciones de socios	8	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultado del ejercicio	3	251.980,46	190.632,43
PASIVO CORRIENTE		34.236,76	50.676,67
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		34.236,76	50.676,67
Proveedores	9	15.532,38	13.244,48
Proveedores empresas del grupo y asociadas	9 y 12.2	18.648,88	37.401,10
Otras deudas con las Admon. Públicas	10	55,50	31,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.549.366,69	15.313.826,14

Las notas 1 al 15 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

VALLECAS PROPCO, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2022
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	11.1	(162.146,04)	(145.251,78)
Servicios exteriores	11.1	(162.146,04)	(145.251,78)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(162.146,04)	(145.251,78)
Ingresos financieros	11.2	498.120,00	399.159,00
RESULTADO FINANCIERO		498.120,00	399.159,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		335.973,96	253.907,22
Impuesto sobre beneficios	10	(83.993,50)	(63.274,79)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	251.980,46	190.632,43

Las notas 1 al 15 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la empresa

Vallecas Propco, S.L., (en adelante "la Sociedad"), se constituyó como Sociedad de Responsabilidad Limitada el 22 de agosto de 2019 por tiempo indefinido bajo la denominación de Tomina Investments, S.L., con NIF B88467410, ante el notario Rafel de la Fuente García, bajo número de protocolo 2.994, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 39.542, folio 124, hoja M-701973 e inscripción 1ª.

La Sociedad tiene por objeto:

- a) Tenencia de acciones, participaciones sociales o cualesquiera otros valores representativos de derechos sobre el capital de sociedades o entidades jurídicas de cualquier tipo, así como la de organización y gestión de dichas acciones o participaciones, y la de llevar a cabo labores de coordinación y centralización de actuaciones en materia de contabilidad y tareas administrativas, disponiendo al efecto de los correspondientes medios personales y materiales.
- b) Adquisición, arrendamiento y gestión de cualesquiera bienes inmuebles sitos en España.
- c) Adquisición, enajenación y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como su administración, explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley.

Su actividad principal es la adquisición, enajenación y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como su administración, explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley.

La Sociedad suscribió en el ejercicio 2020 un contrato de compraventa privado para la adquisición de un inmueble en construcción y que será formalizado mediante escritura pública una vez haya sido finalizada la etapa de construcción a cargo del vendedor. Dicho inmueble se encuentra situado en el Ensanche de Vallecas, con frente a los viales SG V-15 y C-69 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al tomo 1.627, libro 635, folio 57, como finca registral número 17.147, cuyo destino será el arrendamiento de viviendas.

Con fecha 22 de agosto de 2019 la sociedad Auxadi Servicios de Mediación, S.L. constituye la Sociedad mediante la aportación de 3.000 euros de Capital Social. Con fecha 4 de agosto de 2020, la sociedad GFD Spain Holdco, S.L.U., compró y adquirió la totalidad de las participaciones sociales a Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U., convirtiéndose así en el Socio Único de la Sociedad. La Sociedad ha declarado su situación de unipersonalidad en el Registro Mercantil.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Sociedad procedió a la modificación de su denominación social a Vallecas Propco, S.L. mediante escritura publica otorgada ante el notario D. Francisco Miras Ortiz, con numero de protocolo 3283.

La Sociedad forma parte del Grupo Deutsche Bank, AG, siendo la sociedad dominante directa es DWS Grundbesitz GmbH. La sociedad Deutsche Bank, AG tiene su domicilio fiscal y social en Taunisanlage 12, Frankfurt Am Main, Alemania, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas, y la sociedad DWS Grundbesitz GmbH tiene su domicilio fiscal y social en Mainzer Landstrabe 11-17, Frankfurt.

La Sociedad no tiene personal propio. Actualmente la gestión administrativa la realizan sus Administradores y el Socio Único a través de sus representantes, la organización en España del grupo Auxadi. En este sentido, la Sociedad mantiene un contrato de prestación de servicios con Auxadi, Contables y Consultores, S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y su norma de desarrollo, así como sus Adaptaciones sectoriales, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular los principios y criterios en él contenidos, de forma que se muestre la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2022.

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con carácter abreviado, ya que reúnen las circunstancias recogidas en los artículos 257, 258 y 261 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El consejo de Administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2023, serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2022 y aprobadas por el Socio Único con fecha 30 de junio de 2022.

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta, a efectos comparativos con cada una de las partidas de balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio 2021.

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2021.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Nota 4.1 y 4.2).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, 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.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente (en euros):

Resultado del ejercicio	2022
Base de Reparto	
Pérdidas y Ganancias	251.980,46
Total	251.980,46
Distribución de resultados	
A reservas voluntarias	251.980,46
Total	251.980,46

La aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por el Socio Único el 30 de junio de 2022, fue la siguiente (en euros):

Resultado del ejercicio	2021
Base de Reparto	
Pérdidas y Ganancias	190.632,43
Total	190.632,43
Distribución de resultados	
A reservas voluntarias	190.632,43
Total	190.632,43

4. Normas de registro y valoración

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

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inversiones inmobiliarias son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen la inversión inmobiliaria se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

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.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen posteriormente en el apartado "Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias" de esta Nota. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo. La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencia cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad amortizará las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

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

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

Al cierre de cada ejercicio y siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento de inversiones inmobiliarias, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad estima los deterioros de las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido habitualmente, de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Para el cálculo del valor razonable se utilizan tasas de descuento aceptadas por un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos de inversiones inmobiliarias, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

4.2 Instrumentos Financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

(ii) Principios de compensación

Un activo y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(iv) Bajas de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad, ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado, o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en el patrimonio neto, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente, y no se deben compensar.

(v) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable

Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(vi) Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o créditos recibidos por la Sociedad.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

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

4.3 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. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

4.4 Impuesto sobre beneficios

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

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporal deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

Compensación y clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

4.5 Existencias

Las existencias se valorarán por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

En caso de que las existencias estén registradas, por un precio de coste que resulte inferior a su valor neto de realización, se realizarán las oportunas correcciones valorativas dotando el correspondiente deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

4.6 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el balance abreviado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del período de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un período superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que hayan concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

El ingreso, por tanto, se reconoce por el importe que refleja la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a recibir, a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en el que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. Dicho control se basa en la capacidad para decidir sobre el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del bien o servicio. En el momento que se transfiere dicho control (en un punto determinado a lo largo del tiempo), determina el reconocimiento de ingreso.

En base al modelo de reconocimiento, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por arrendamiento y prestación de servicio se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir de los mismos en función de su devengo y el grado de realización de los servicios en aquellos casos que se encuentren pendientes de finalización al cierre del ejercicio.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Los ingresos por arrendamientos se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los incentivos y costes iniciales de los contratos de arrendamientos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, 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 de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Transacciones con partes vinculadas

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

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

4.10 Provisiones

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales abreviadas, diferencian entre:

- 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.
- 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.

Las cuentas anuales abreviadas 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 registran, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, 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 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha reconocido provisiones ni contingencias.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2022, respecto a 31 de diciembre de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente (en euros):

	Saldo al 31/12/2021	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2022
Coste				
Inversiones Inmobiliarias en curso	13.544.671,31	312.153,76	-	13.856.825,07
Total Coste	13.544.671,31	312.153,76	-	13.856.825,07
Total Amortizaciones	-	-	-	-
Valor Neto Contable	13.544.671,31	312.153,76	-	13.856.825,07

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2021, respecto a 31 de diciembre de 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe era la siguiente (en euros):

	Saldo al 31/12/2020	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2021
Coste				
Inversiones Inmobiliarias en curso	9.232.829,70	4.311.841,61	-	13.544.671,31
Total Coste	9.232.829,70	4.311.841,61	-	13.544.671,31
Total Amortizaciones	-	-	-	-
Valor Neto Contable	9.232.829,70	4.311.841,61	-	13.544.671,31

Dentro de este epígrafe se incluyen las inversiones realizadas para la futura adquisición del edificio para su posterior arrendamiento. Todos estos gastos han sido considerados susceptibles de ser activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria al cumplir con los requisitos y criterios de la norma de valoración.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad suscribió un contrato de compraventa privado para la adquisición de un inmueble en construcción que será formalizado mediante escritura pública una vez haya sido finalizada su construcción. Dicho inmueble se encuentra situado en el Ensanche de Vallecas, con frente a los viales SG V-15 y C-69 y consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al tomo 1.627, libro 635, folio 57, como finca registral número 17.147, cuya finalidad será el arrendamiento de viviendas.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha llevado a cabo un pago correspondiente al 50% del presupuesto del control de acceso y consumos por importe de 301.197,97 euros. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad llevó a cabo pagos anticipados correspondiente al 10% del precio de adquisición por importe de 4.151.000,00 euros del Edificio residencial a construir sobre la Parcela 6.46.3 situada en la U.E.6 del P.P UZP. 1.03 (Ensanche de Vallecas), finca 17.147 del RP 20 de Madrid según contrato de compraventa de cosa futura de fecha 5 de agosto de 2020 (Pacto 3.1 y 3.2 (ii)).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

Deterioro de valor

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad no ha procedido a deteriorar ninguno de los activos afectos al epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Gastos financieros capitalizados

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en el ejercicio 2022.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías

Al 31 de diciembre de 2022 no existen inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías.

6. Activos financieros

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta este desglose de los activos financieros (en euros):

	31/12/2022	31/12/2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.869,30	100.869,30
Total	100.869,30	100.869,30

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se corresponde a los intereses compensatorios pendientes de cobro por los pagos anticipados realizados por la Sociedad al promotor inmobiliario (véase nota 11.2) los cuales se cobran en el trimestre siguiente. A fecha de formulación, señalar que han sido cobrados en su totalidad.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe está compuesto por el efectivo disponible por la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 en sus diferentes cuentas bancarias y asciende a 1.577.027,39 euros (1.624.993,08 euros en 2021). No existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

Gestión de riesgos financieros

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. La Sociedad al cierre del ejercicio 2022 tiene un riesgo limitado de crédito al tener deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por un importe poco significativo como consecuencia de que el activo inmobiliario se encuentra en fase de construcción. Tal y como se menciona en la nota 6, los deudores registrados al cierre del ejercicio se han cobrado con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales.

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

b) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Actualmente la Sociedad dispone de liquidez por importe de a 1.577.027,39 euros (1.624.993,08 euros al 31 de diciembre de 2021). Asimismo, señalar que la Sociedad no dispone de fuentes de financiación externas.

Con fecha 30 de marzo de 2023, la Sociedad ha formalizado una línea de crédito con su Socio Único DWS Grundbesitz GmbH por importe de 32.000.000,00 euros, a un tipo de interés fijo del 5,10% con una duración de tres años desde la fecha de formalización del contrato. A fecha de formulación, la Sociedad ha dispuesto un importe de 31.953.000,00 euros.

c) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés. A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no dispone de fuentes de financiación externas.

8. Fondos propios

a) Capital suscrito

El día 22 de agosto de 2019, se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.000,00 euros representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro (valor nominal) cada una de ellas. Dichas participaciones sociales fueron asumidas íntegramente por el socio único Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U.

El día 4 de agosto de 2020, mediante escritura de compraventa de participaciones sociales, Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U., vendió la totalidad de las participaciones, de la 1 a la 3.000, a GFD Spain Holdco, S.L., pasando el mismo a ser Socio Único de la Sociedad.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

b) Otras aportaciones de Socios

Este mismo día, 4 de agosto de 2020, se aprobó la realización y desembolso de una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 15.500.000,00 euros por parte del Socio Único GFD Spain Holdco, S.L.

El día 23 de septiembre de 2021, se aprobó la devolución al Socio Único de aportaciones realizadas por un importe de 500.000,00 euros.

c) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene un capital social de 3.000,00 euros. En esta misma fecha, la reserva legal se encuentra totalmente constituida de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

d) Composición y movimiento del Estado Abreviado de Cambios de Patrimonio Neto

El movimiento del estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto es como sigue (en euros):

	Capital	Aport. Socios	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	3.000,00	15.500.000,00	-	(808,06)	70.325,10	15.572.517,04
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	190.632,43	190.632,43
Operaciones con socios o propietarios						
Aportaciones de socios	-	(500.000,00)	-	-	-	(500.000,00)
Aplicación pérdidas del ejercicio 2020			69.517,04	808,06	(70.325,10)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3.000,00	15.000.000,00	69.517,04	-	(190.632,43)	15.263.149,47
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	251.980,46	251.980,46
Operaciones con socios o propietarios						
Distribución resultados del ejercicio 2021	-	-	190.632,43	-	(190.632,43)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.000,00	15.000.000,00	260.149,47	-	251.980,46	15.515.129,93

9. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Pasivo corriente", corresponde al saldo de las partidas pendientes de pago de proveedores, con un importe que asciende a 34.181,26 euros a fecha 31 de diciembre de 2022 (50.645,58 euros a 31 de diciembre de 2021) (en euros):

Categoría	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	15.532,38	13.244,48
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	18.648,88	37.401,10
Total	34.181,26	50.645,58

10. Administraciones públicas y situación fiscal

10.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 (en euros):

Saldos deudores	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública deudora por IVA	3.065,62	28.173,21
Hacienda Pública deudora por IS	10.649,31	14.819,24
Total	13.714,93	42.992,45

Saldos acreedores	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública acreedora por IRPF	55,50	31,09
Total	55,50	31,09

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

10.2 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en los ejercicios 2022 es como sigue (en euros):

(Miles de Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2022		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	251.980,46
Impuesto sobre Sociedades	83.993,50	-	83.993,50
Resultado del ejercicio antes de impuestos	83.993,50	-	335.973,96
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	335.973,96
Cuota Integra			83.993,50
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	94.642,81
Cuenta por pagar (+) / cobros (-)	-	-	(10.649,31)

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible en los ejercicios 2021 es como sigue (en euros):

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2021		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	190.632,43
Impuesto sobre Sociedades	63.274,79	-	63.274,79
Resultado del ejercicio antes de impuestos	63.274,79	-	253.907,22
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	253.907,22
Cuota Integra			63.476,81
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	75.779,06
Otros ajustes			202,02
Cuenta por pagar (+) / cobros (-)	-	-	(12.504,27)

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	335.973,96	253.907,22
Impuesto al 25%	(83.993,50)	(63.476,81)
otros ajustes	-	202,02
Gasto por impuesto sobre beneficios de las operaciones continuadas	(83.993,50)	(63.274,79)

10.3 Situación fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde su constitución.

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

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

En opinión de los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad. La Sociedad no tiene bonificaciones ni deducciones pendientes de compensación.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

11. Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores devengados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Otros gastos de explotación	2022	2021
Servicios profesionales independientes	154.877,92	126.246,33
Servicios bancarios	7.268,12	19.005,45
Total	162.146,04	145.251,78

El epígrafe "Servicios profesiones independientes" se corresponde principalmente con los servicios legales y servicios por auditoría de cuentas anuales contratados por la Sociedad durante el ejercicio 2022 (véase nota 12.1).

11.2 Resultado financiero

El importe correspondiente a los ingresos financieros hace referencia a la facturación de pagos compensatorios trimestrales que la entidad vendedora del inmueble hará a favor de la Sociedad debido al anticipo del precio de adquisición que la Sociedad ha realizado durante el ejercicio. El vendedor tendrá que abonar estos pagos compensatorios hasta que se formalice la compraventa mediante escritura pública por todos los importes entregados como anticipo a cuenta del precio final.

Según el contrato privado de compraventa los anticipos devengarán unos intereses del 4% anuales:

Ingresos financieros	2022	2021
Ingresos financieros	498.120,00	399.159,00
Total	498.120,00	399.159,00

12. Operaciones con partes vinculadas

12.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas:

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza de la vinculación
GFD Spain Holdco, S.L.U.	Socio Único

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 que han afectado a la cuenta de pérdidas y ganancias, es el siguiente (en euros):

Operaciones con partes vinculadas	2022	2021
Otros gastos de explotación	91.207,30	57.910,00
Total	91.207,30	57.910,00

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo pendiente de pago es el siguiente (en euros):

Saldos con partes vinculadas	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 9)	18.648,88	37.401,10
Total	18.648,88	37.401,10

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

13. Consejo de Administración y alta dirección

13.1 Retribución al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La Sociedad no mantiene saldos con los Administradores, ni ha concedido anticipos o retribución alguna a los mismos durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Asimismo, no existen obligaciones relativas a pensiones de jubilación, seguros de vida ni obligaciones similares con los antiguos y actuales Administradores. Asimismo, no se han pagado por la Sociedad primas de seguro de responsabilidad civil de Administradores.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen saldos pendientes de pago con los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene personal de Alta Dirección, realizando dichas funciones el personal del Socio Único y sus Administradores, no habiendo facturado ningún importe por este concepto.

13.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

14. Información medioambiental

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

15. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 30 de marzo de 2023, la Sociedad ha formalizado una línea de crédito con su Socio Único DWS Grundbesitz GmbH por importe de 32.000.000,00 euros, a un tipo de interés fijo del 5,10% con una duración de tres años desde la fecha de formalización del contrato. A fecha de formulación, la Sociedad ha dispuesto un importe de 31.953.000,00 euros.

VALLECAS PROPCO, S.L.U.
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (Expresado en Euros)
Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Las cuentas anuales abreviadas Vallecas Propco S.L.U., correspondientes al ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2023.

Madrid, a 31 de marzo de 2023

DocuSigned by:
Manuel Ibañez
B3470A3929694D4...

D. Manuel Ibañez Gabilondo

DocuSigned by:
DANIEL GARCIA JIMENEZ
AB05C9322EB449B...

D. Daniel García Jiménez

DocuSigned by:
RIMA YOUSFAN MORENO
2337EB5B90DA49E...

Dña. Rima Yousfan Moreno