

En Madrid, a 11 de septiembre de 2024

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 5.2.5 (Información Privilegiada y Otra Información Relevante) del Reglamento de Mercado de *Portfolio Stock Exchange*, pone en conocimiento público la siguiente:

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Se informa de que con fecha 4 de septiembre de 2024, el accionista único de la Sociedad, P3 Czech HoldCo, a.s., ha decidido realizar una aportación no dineraria a los fondos propios de la Sociedad, que se imputará a la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios de la Sociedad", por importe de 34.416.000 euros, consistente en:

- (i) las 3.000 participaciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de la sociedad española P3 Illescas Sur, S.L.U., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-720956, con domicilio social en c/Pinar, 7, 1ª, 28006, Madrid, y con NIF español B01598275, de un euro (1€) de valor nominal cada una, representativas de la totalidad del capital social de la sociedad; y
- (ii) las 3.000 participaciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, de la sociedad española P3 Onda Park, S.L.U., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-701816, con domicilio social en c/Pinar, 7, 1ª, 28006, Madrid, y con NIF español B88453972, de un euro (1€) de valor nominal cada una, representativas de la totalidad del capital social de la sociedad.

El objeto social de las sociedades cuyas participaciones se aportarán a los fondos propios de la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. En este sentido, a continuación se describen los activos inmobiliarios de los que son titulares dichas sociedades, con indicación de su valor, situación, gravámenes y demás circunstancias relevantes. Asimismo, se adjuntan a la presente comunicación como **Anexo I** los últimos estados financieros individuales de cada una de las sociedades, cerrados a 31 de diciembre de 2023.

<b>Nombre del activo</b>	<b>P3 Illescas Sur</b>
Propietario	P3 Illescas Sur, S.L.U.
Dirección	Calle la Gredera, Polígono industrial La Veredilla III, Illescas, Toledo, 45200.
Año de construcción	2023
Superficie alquilable (m2)	28.248,04 (nave 1) + 26.142 (nave 2) <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> El inmueble está dividido en dos naves logísticas.

Plazas de aparcamiento	115 (nave 1) + 128 (nave 2)
Superficie parcela (m2)	90.863
Alquilado	Sí.  El contrato de la nave 1 expira el 31/01/2031, con opción del arrendatario de rescisión anticipada el 31/01/2028.  El contrato de la nave 2 expira el 31/12/2033, con opción del arrendatario de rescisión anticipada el 31/12/2028 y el 31/12/2030.
Porcentaje de ocupación	100% <sup>2</sup>
Gravámenes	No
Valor	11.635.000€

<b>Nombre del activo</b>	<b>P3 Onda Park</b>
Propietario	P3 Onda Park, S.L.U.
Dirección	Calle Panamá 20, Onda, Castellón, 12200.
Año de construcción	2022
Superficie alquilable (m2)	78.810
Plazas de aparcamiento	722
Superficie parcela (m2)	194.248
Alquilado	Sí, el contrato expira el 08/05/2042.
Porcentaje de ocupación	100%
Gravámenes	No
Valor	22.781.000€

<sup>2</sup> Actualmente, la nave 2 tiene arrendada una superficie de 15.000 m2. El contrato de arrendamiento de la superficie restante (i.e., 11.142 m2) entrará en vigor en enero de 2025.



Como consecuencia de la aportación realizada, se prevé que tenga lugar una desviación respecto de las previsiones financieras a 31 de diciembre de 2024 reflejadas en el apartado 2.13 del Documento de Emisión publicado como consecuencia de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en Portfolio Stock Exchange. Las nuevas previsiones a 31 de diciembre de 2024, así como a 31 de diciembre de 2025, serían las siguientes:

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>
1.	Importe neto de la cifra de negocios	45.150.551	53.801.916
2.	Otros ingresos de explotación	5.426.404	4.808.019
3.	Otros gastos de explotación	- 11.161.940	- 12.786.442
4.	Amortización y deterioro del inmovilizado	- 9.589.084	- 11.738.748
<b>A)</b>	<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>29.825.932</b>	<b>34.084.745</b>
<b>B)</b>	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-21.477.204</b>	<b>-21.691.976</b>
<b>C)</b>	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8.348.728</b>	<b>12.392.769</b>
<b>D)</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8.348.728</b>	<b>12.392.769</b>

Las asunciones sobre las que se basan las nuevas previsiones y los factores de riesgo asociados a las mismas no difieren de las descritas en el apartado 2.13 del Documento de Emisión, resultando de un mero ajuste en función del aumento del perímetro.

En línea con lo mencionado en el citado apartado 2.13 del Documento de Emisión, se hace constar que las previsiones arriba indicadas han sido elaboradas de manera que sean comparables con la información histórica de la Sociedad y que no han sido sometidas a verificación del auditor de la Sociedad.

Atentamente,

---

D. Francisco Javier Mérida García

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad



**ANEXO I**

**CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)

# **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

## Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO.....	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA.....	2
ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.....	3
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	4
1. Información general y actividad de la Sociedad.....	5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas .....	8
3. Aplicación del resultado.....	12
4. Normas de registro y valoración.....	13
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias .....	20
6. Activos financieros.....	21
7. Pasivos financieros.....	22
8. Fondos propios .....	24
9. Administraciones públicas y situación fiscal.....	26
10. Ingresos y gastos.....	27
11. Subvenciones, donaciones y legados .....	28
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas .....	29
13. Periodificaciones.....	30
14. Otra información .....	30
15. Información sobre el medio ambiente .....	31
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2014 y 11/2021.....	32
17. Hechos posteriores.....	32

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresado en euros)

### BALANCE ABREVIADO

ACTIVO		NOTAS	2023	2022
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>34.324.587,64</b>	<b>29.319.157,36</b>
I.	Inversiones inmobiliarias	5	33.630.101,19	29.113.584,72
II.	Periodificaciones a largo plazo	13	286.343,75	-
III.	Inversiones financieras a largo plazo	6	408.142,70	205.572,64
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>262.668,50</b>	<b>840.336,31</b>
I.	Existencias	6	85.339,39	236.543,51
1.	Anticipos a proveedores		85.339,39	236.543,51
I.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		<b>62.437,71</b>	<b>399.411,42</b>
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	55.030,04	90.000,00
2.	Otros créditos con las administraciones públicas	9	7.407,67	309.411,42
II.	Periodificaciones a corto plazo	13	114.891,40	91,22
III.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	-	204.290,16
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>			<b>34.587.256,14</b>	<b>30.159.493,67</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2023	2022
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.320.527,32</b>	<b>4.211.326,84</b>
A-1)	Fondos propios		<b>3.320.527,32</b>	<b>4.211.326,84</b>
I.	Capital	8.1	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Resultados de ejercicios anteriores	8.3	<b>(791.673,16)</b>	<b>(214.983,46)</b>
III.	Otras aportaciones de socios	8.4	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>
IV.	Resultado del ejercicio	3	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>28.434.119,73</b>	<b>22.922.392,79</b>
I.	Deudas a largo plazo	7	<b>408.142,70</b>	<b>210.657,25</b>
1.	Otras deudas a largo plazo		408.142,70	210.657,25
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 12.1	<b>28.025.977,03</b>	<b>22.711.735,54</b>
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.832.609,09</b>	<b>3.025.774,04</b>
I.	Deudas a corto plazo	7	-	<b>872.354,67</b>
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 12.1	<b>2.651.559,81</b>	<b>549.931,55</b>
III.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		<b>181.049,28</b>	<b>1.603.487,82</b>
1.	Acreeedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	73.845,60	4.664,00
2.	Acreeedores varios	7	64.366,58	1.557.684,87
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	42.837,10	41.138,95
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>34.587.256,14</b>	<b>30.159.493,67</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2023	2022
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	1.064.711,06	-
2.	Otros ingresos de explotación	10.1	242.193,37	-
3.	Otros gastos de explotación	10.2	(630.201,84)	(134.251,28)
4.	Amortización del inmovilizado	5	(423.915,58)	-
A)	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>252.787,01</b>	<b>(134.251,28)</b>
5.	Ingresos financieros	10.3	805,61	-
6.	Gastos financieros	10.3	(1.144.285,54)	(442.370,06)
7.	Diferencias de cambio	10.3	(106,60)	(68,36)
B)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.143.586,53)</b>	<b>(442.438,42)</b>
C)	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>
D)	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>



## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresado en euros)

### ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	NOTAS	2023	2022
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en euros)

### ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	-	<b>5.000.000,00</b>	<b>(214.983,46)</b>	<b>4.788.016,54</b>
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	-	<b>5.000.000,00</b>	<b>(214.983,46)</b>	<b>4.788.016,54</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(576.689,70)	(576.689,70)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(214.983,46)	-	214.983,46	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	<b>(214.983,46)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>(576.689,70)</b>	<b>4.211.326,84</b>
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	<b>(214.983,46)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>(576.689,70)</b>	<b>4.211.326,84</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(890.799,52)	(890.799,52)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(576.689,70)	-	576.689,70	-
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>3.000,00</b>	-	-	<b>(791.673,16)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>(890.799,52)</b>	<b>3.320.527,32</b>

# P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad P3 Illescas Sur, S.L.U. (en adelante, la “Sociedad”) se constituyó como sociedad limitada en España, por un período de tiempo indefinido, el 5 de junio de 2020 bajo la denominación de Lalibrog Inversiones, S.L., con domicilio social en la calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.629, folio 13, hoja M-720956. Su número de identificación fiscal es B01598275.

Con fecha 28 de abril de 2022, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 1.679 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 20 de abril de 2022. Entre otras, trasladar su domicilio social al actual, que se encuentra en la calle Pinar 7, 1ª planta, 28006 de Madrid.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad limitada, acogándose en fecha 28 de septiembre de 2022 al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de 1 de enero de 2022.

Su objeto social es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.
- Su actividad principal es el código de C.N.A.E. número 6820: “Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”.

Con fecha 1 de marzo de 2021, la Sociedad fue integrada en el Grupo del que era sociedad cabecera P3 Spain II, s.r.o., (el entonces “Socio Único”) con domicilio social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, la cual preparaba y presentaba cuentas anuales consolidadas en República Checa integrando la información financiera de la Sociedad española.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

Con fecha 7 de junio de 2023, se ha llevado a cabo un proyecto de fusión por absorción mediante el cual las sociedades del Grupo P3 Spain a.s. y P3 Spain II, s.r.o., ambas con domicilio en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, se han disuelto y han sido absorbidas por la sociedad del Grupo P3 Czech HoldCo, a.s., (en adelante, el "Socio Único"), también con domicilio social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, la cual prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en República Checa integrando la información financiera de la Sociedad española.

La Sociedad, a través de su Socio Único, pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho Grupo a través de P3 Group S.à.r.l. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

La Sociedad es propietaria de dos naves industriales, situadas en Illescas (Toledo), que explota en régimen de alquiler.

Asimismo, el 1 de marzo de 2021, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 736 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jorde
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schoultz

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 28 de septiembre de 2022, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad 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.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

- Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (véase Nota 16): Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

# **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de cambios en el patrimonio, están expresadas en euros, siendo ésta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

### **2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD**

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, el Código de Comercio, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

### **2.2 IMAGEN FIEL**

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2023, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2023, que han sido formuladas el 21 de marzo de 2024, serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna.

### **2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Nota 4.1). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 5).
- La valoración de algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (Nota 4.6).
- La evaluación del principio en empresas en funcionamiento (Nota 2.10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

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

### **2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del 2023, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2022 aprobadas por el Socio Único con fecha 23 de junio de 2023.

La aplicación de los nuevos criterios de clasificación y valoración se ha realizado de forma retroactiva sin que hayan tenido impacto alguno en el patrimonio neto de la Sociedad.

### **2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos 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.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS**

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

### **2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

### **2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES**

No han existido errores durante el ejercicio.

### **2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.569.940,59 euros (negativo por importe de 2.185.437,73 euros a 31 de diciembre de 2022), debido principalmente al saldo de deudas con empresas del grupo y acreedores varios.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su Grupo, y los acreedores de los préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

### **2.11 VALOR RAZONABLE**

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

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

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

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



## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue aprobada por el Socio Único el 23 de junio de 2023. La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2022 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2023, son las siguiente (en euros):

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(890.799,52)</u>	<u>(576.689,70)</u>
<b>Total</b> .....	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>
<b>Aplicación de resultado</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(890.799,52)</u>	<u>(576.689,70)</u>
<b>Total</b> .....	<b>(890.799,52)</b>	<b>(576.689,70)</b>

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **Limitaciones a la distribución de dividendos**

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

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

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

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

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 de situación 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 (Nota 5).

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

La Sociedad amortiza 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, según el siguiente detalle:

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	20

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver Nota 5).

### *Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias*

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

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

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el "Valoración RICS" (Royal Institute Chartered Surveyor" – Global Standards 2023). Dichas valoraciones se han realizado con un nivel 2 de estimación, al utilizar metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos al tratarse de bienes arrendados. En función del estado de los activos, se ha considerado lo siguiente:

- Para los activos arrendados y los activos en fase de construcción: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (renta neta), así como una estimación del coste de comercialización (impuestos, honorarios legales y de terceros). Dicha proyección, se ha realizado para la duración de cada contrato de arrendamiento.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

- Para los activos en fase de desarrollo: Para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción.

### **4.2 ARRENDAMIENTOS**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### ***Arrendamiento operativo***

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

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

### **4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

#### ***Reconocimiento de activos y pasivos financieros***

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

#### ***Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros***

Los instrumentos financieros se clasifican 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.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **ACTIVOS FINANCIEROS**

#### Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad, se clasifican en su mayoría en:

#### Activos a coste amortizado

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **PASIVOS FINANCIEROS**

#### Clasificación y valoración

Los pasivos financieros que posee la Sociedad, se clasifican en su mayoría en:

#### Pasivos a coste amortizado

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale a valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés de efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tiene un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos pendientes de efectivo no sea significativo.

En el caso de producirse la renegociación de deudas existente, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financieros cuando el prestamista de nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyéndose las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo el mismo método.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **4.4 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS**

#### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 28 de septiembre de 2022, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la Sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos al Socio Único, debido a que éstos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al período de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, siendo éste del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el Impuesto de Sociedades del ejercicio.

### **4.5 INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto.

### **4.6 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

#### ***Criterios generales***

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



## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

### **4.7 TRANSACCIONES CON VINCULADAS**

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

### **4.8 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **4.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

#### 5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con dos naves industriales situadas en Illescas (Toledo), habiéndose otorgado la escritura de declaración de obra nueva terminada ante el notario de Madrid D. Amanay Rivas Ruiz el 14 de junio de 2023 con número de su protocolo 1.549.

La finca sobre la que se han construido estas dos naves industriales, que se formó como finca independiente por agrupación de otras seis, fue adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante la notario de Castilla-La Mancha Dña. Marta Cabello de Alba Merino el 20 de septiembre de 2021 con número de su protocolo 1.407.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2023	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
<b>Coste</b>				
<i>Saldo inicial</i>	9.494.084,39	12.659.142,79	6.960.357,54	29.113.584,72
<i>Adiciones</i>	113.388,81	4.827.043,24		4.940.432,05
<i>Trasposos</i>	-	6.960.357,54	(6.960.357,54)	
<i>Bajas</i>	-		-	-
<i>Saldo final</i>	9.607.473,20	24.446.543,57	-	34.054.016,77
<b>Amortización acumulada</b>				
<i>Saldo inicial</i>	-	-	-	-
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	-	(423.915,58)	-	(423.915,58)
<i>Saldo final</i>	-	(423.915,58)	-	(423.915,58)
<b>Valor neto</b>	<b>9.607.473,20</b>	<b>24.022.627,99</b>	<b>-</b>	<b>33.630.101,19</b>

2022	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Construcciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
<b>Coste</b>				
<i>Saldo inicial</i>	9.330.232,85	-	-	-
<i>Adiciones</i>	4.957.493,90	12.659.142,79	6.960.357,54	24.576.994,23
<i>Bajas</i>	-	-	-	-
<i>Trasposos</i>	(4.793.642,36)	-	-	-
<i>Saldo final</i>	9.494.084,39	12.659.142,79	6.960.357,54	24.576.994,23
<b>Amortización acumulada</b>				
<i>Saldo inicial</i>	-	-	-	-
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	-	-	-	-
<i>Saldo final</i>	-	-	-	-
<b>Valor neto</b>	<b>9.494.084,39</b>	<b>12.659.142,79</b>	<b>6.960.357,54</b>	<b>29.113.584,72</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre del ejercicio 2023, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1). Al cierre del ejercicio 2022, no existían ingresos por este concepto.

### Deterioros de valor

La Sociedad ha realizado la valoración de la nave logística por parte de un experto independiente. Como resultado de tal valoración, no se ha registrado deterioro de la inversión inmobiliaria por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

### 5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de los mismos (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

	2023	2022
Hasta un año	1.942.094,11	-
Entre uno y cinco años	7.768.376,44	-
Mas de cinco años	4.072.685,34	-
<b>Total</b>	<b>9.710.470,55</b>	<b>-</b>

La Sociedad tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo, de una de las naves que posee, con CAT España Logística Cargo, S.L.U., habiéndose realizado la entrada efectiva el 1 de febrero de 2023, según lo acordado.

Adicionalment, tal y como se explica en la nota 17, con fecha 1 de enero de 2024, ha entrado en vigor el contrato de arrendamiento con GXO Logistic Spain, S.L.U. para la otra nave industrial propiedad de la compañía.

### 6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

#### Activos financieros no corrientes

	2023	2022
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>Otros</b>	<b>Otros</b>
Fianzas constituidas	408.142,70	205.572,64
<b>Total</b>	<b>408.142,70</b>	<b>205.572,64</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### Activos financieros corrientes

	2023	2022
	Otros	Otros
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	-	204.290,16
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	140.369,43	326.543,51
Anticipos a proveedores	85.339,39	236.543,51
Clientes	55.030,04	90.000,00
<b>Total</b>	<b>140.369,43</b>	<b>530.833,67</b>

A 31 de diciembre de 2023, en el apartado “Activos financieros corrientes a coste amortizado” no se incluye el saldo de 7.407,67 euros (309.411,42 euros a 31 de diciembre de 2022), que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas (Nota 9.1).

El saldo de 408.142,70 euros reflejado en las cuentas del epígrafe “Fianzas constituidas” al cierre del ejercicio 2023 (205.572,64 euros al cierre del ejercicio 2022) corresponde a los importes recibidos de los inquilinos de las naves industriales, CAT España Logística, S.L.U. y GXO Logistics Spain, S.L.U., en concepto de fianzas exigidas, las cuales han sido depositadas en el organismo correspondiente de la Junta de Castilla-La Mancha (Nota 7).

El saldo de 85.339,39 euros registrado en el apartado “Anticipos a proveedores” al cierre del ejercicio 2023 (236.543,51 euros al cierre del ejercicio 2022) hace referencia a los pagos realizados a terceros de los que está pendiente de recibir la factura correspondiente.

### **6.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS**

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, todos los activos financieros con vencimiento determinable están clasificados en el corto plazo, excepto las fianzas y depósitos (con vencimiento a más de 2 años).

## **7. PASIVOS FINANCIEROS**

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

### Pasivos financieros no corrientes

	2023	2022
	Otros	Otros
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	408.142,70	210.657,25
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	28.025.977,03	22.711.735,54
<b>Total</b>	<b>28.434.119,73</b>	<b>22.922.392,79</b>

### Pasivos financieros corrientes

	2023	2022
	Otros	Otros
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	-	872.354,67
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	2.651.559,81	549.931,55
Acreeedores empresas del grupo (Nota 12.1)	73.845,60	4.664,00
Acreeedores varios	64.366,58	1.557.684,87
<b>Total</b>	<b>2.789.771,99</b>	<b>2.984.635,09</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2023, en el apartado “Pasivos financieros corrientes a coste amortizado” no se incluye el saldo de 42.837,10 euros (41.138,95 euros a 31 de diciembre de 2022), que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas (Nota 9.1).

A tenor de lo descrito en la Nota 6, el saldo reflejado en el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos no corrientes”, corresponde a la recepción por parte de la Sociedad del importe de las fianzas exigidas a los arrendatarios, CAT España Logística, S.L.U. y GXO Logistics Spain, S.L.U. para cubrir posibles responsabilidades frente a la Sociedad, derivadas del impago de las rentas y desperfectos generados en el local. Dichas fianzas tienen un vencimiento asociado al contrato de alquiler.

El saldo reflejado en el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos corrientes” corresponde a las retenciones practicadas en las certificaciones de obra por el constructor de las naves logísticas, Innovaciones Técnicas y Recursos Constructivos, S.A. durante el ejercicio 2022.

El saldo reflejado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” corresponde a un contrato de préstamo (“Inter-company Loan Agreement”) de fecha 1 de marzo de 2021, suscrito entre la Sociedad y la empresa del grupo P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1), mediante el cual el prestamista ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 27.500.000,00 euros (Nota 12.1), siendo el tipo de interés aplicable el 4,27% por año. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 28.025.977,03 euros (22.711.735,54 euros a 31 de diciembre de 2022), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 1.688.613,36 euros a cierre del ejercicio 2023 (549.701,50 euros a 31 de diciembre de 2022). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 1 de marzo de 2031. Del mismo modo, éste epígrafe, recoge el saldo de la cuenta de cash pooling con la sociedad del Grupo, P3 Group, s.a.r.l., a cierre del ejercicio 2023 asciende a 962.746,45 euros

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023, en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” a corto plazo se ha registrado un importe de 200,00 euros (230,05 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiente a un saldo a pagar a la empresa del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. por unos gastos pagados por ésta última en nombre de la Sociedad (Nota 12.1).

El saldo reflejado en el epígrafe “Acreedores, empresas del grupo y asociadas” corresponde a los importes a pagar a la empresa del grupo P3 Group S.à.r.l. en concepto de refacturación de diversos gastos por servicios compartidos, tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc. (Nota 12.1).

### 7.1. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes de los pasivos financieros con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

<b>Pasivos financieros a coste amortizado 2023</b>	<b>1 año</b>	<b>De 2 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	408.142,70	408.142,70
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	2.651.559,81	-	28.025.977,03	30.677.536,84
Acreedores, empresas del grupo (Nota 12.1)	73.845,60	-	-	73.845,60
Acreedores varios	64.366,58	-	-	64.366,58
<b>Total</b>	<b>2.789.771,99</b>	<b>-</b>	<b>28.434.119,73</b>	<b>31.223.891,72</b>

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

<b>Pasivos financieros a coste amortizado 2022</b>	<b>1 año</b>	<b>De 2 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Fianzas y depósitos recibidos	872.354,67	-	210.657,25	1.083.011,92
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	549.931,55	-	22.711.735,54	23.261.667,09
Acreedores, empresas del grupo (Nota 12.1)	4.664,00	-	-	4.664,00
Acreedores varios	1.557.684,87	-	-	1.557.684,87
<b>Total</b>	<b>2.984.635,09</b>	<b>-</b>	<b>22.922.392,79</b>	<b>25.907.027,88</b>

### 7.2. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la Nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

### 7.3 INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO EFECTUADO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

Con fecha 4 de febrero de 2015, se ha publicado la Resolución de 29 de enero de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tiene como objetivo dar cumplimiento al mandato expreso contenido en la Ley 31/2015, de 3 de diciembre, a través de la cual se deroga el antecedente inmediato en la materia, la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tenía su origen en la anterior redacción de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre. La Sociedad informa que el período medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Período medio de pago a proveedores	17,67	24,94
<b>Total</b>	<b>17,67</b>	<b>24,94</b>

## 8. FONDOS PROPIOS

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

### 8.1 CAPITAL

<b>Clase</b>	<b>Número</b>	<b>Valor nominal por participación</b>	<b>Valor nominal total</b>
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>1,00</b>	<b>3.000,00</b>

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

El 28 de septiembre de 2022, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, al régimen regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Al 31 diciembre de 2022, P3 Spain II, s.r.o., poseía el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tenía la consideración de Unipersonal.

Con fecha 7 de junio de 2023, se ha llevado a cabo un proyecto de fusión por absorción mediante el cual las sociedades del Grupo P3 Spain a.s. y P3 Spain II, s.r.o., ambas con domicilio en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, se han disuelto y han sido absorbidas por la sociedad del Grupo P3 Czech HoldCo, a.s., (en adelante, el "Socio Único"), también con domicilio social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, la cual prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en República Checa integrando la información financiera de la Sociedad española (véase Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2023, P3 Czech HoldCo, a.s. posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal.

No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 7 y 12.

### 8.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el estado total de cambios en el patrimonio neto.

#### Reserva legal:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se ha dotado reserva legal alguna.

#### Reservas voluntarias:

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene dotada ninguna reserva voluntaria.

### 8.3 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de los importes de los resultados negativos de ejercicios anteriores a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(791.673,16)	(214.983,46)

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 8.4 OTRAS APORTACIONES DEL SOCIO

Con fecha 8 de marzo de 2021, el entonces Socio Único (P3 Spain II, s.r.o.) decidió realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 5.000.000,00 euros.

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto es como sigue:

	2023	2022
Otras aportaciones de socios	5.000.000,00	5.000.000,00

## 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2023	2022	2022
	Saldos deudores	Saldos Acreedores	Saldos deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	7.407,67		309.411,42	
Retenciones practicadas	-	27,28	-	2.638,99
Otros (IBI)	-	42.809,82	-	38.499,96
<b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b>	<b>7.407,67</b>	<b>42.837,10</b>	<b>309.411,42</b>	<b>41.138,95</b>

### 9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA BASE IMPONIBLE FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

2023			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(890.799,52)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(890.799,52)</b>
Tipo impositivo:			0%
<b>Cuota íntegra</b>			<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta:			-
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>			<b>-</b>



## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

2022			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(576.689,70)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(576.689,70)</b>
Tipo impositivo:			0%
<b>Cuota íntegra</b>			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>			-

Con fecha 28 de septiembre de 2022, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal la opción adoptada por el Socio Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la Sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle (en euros):

Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2021	214.983,46	-	214.983,46
<b>Total</b>	<b>214.983,46</b>	-	<b>214.983,46</b>

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 para los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el período sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

### 10. INGRESOS Y GASTOS

#### 10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2023 por importe de 1.064.711,06 euros corresponden a las rentas recibidas por el arrendamiento de una de las naves propiedad de la Sociedad, situada en la localidad de Illescas (Toledo).

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 242.193,37 euros, correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, según lo acordado en el contrato de arrendamiento de una de las naves que tiene la Sociedad en propiedad.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha obtenido ingresos por estos conceptos.

### 10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

Descripción	2023	2022
<b>Servicios exteriores</b>	<b>565.201,64</b>	<b>95.751,32</b>
Reparaciones y conservación	192.354,97	-
Servicios de profesionales independientes	312.615,49	39.085,21
Primas de seguros	39.223,19	-
Servicios bancarios y similares	1.161,05	3.125,90
Otros servicios	19.846,94	53.540,21
<b>Tributos</b>	<b>65.000,20</b>	<b>38.499,96</b>
Otros tributos	65.000,20	38.499,96
<b>Total</b>	<b>630.201,84</b>	<b>134.251,28</b>

### 10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

RESULTADO FINANCIERO	2023	2022
<b>Ingresos financieros:</b>		
- Otros ingresos financieros	805,61	-
<b>TOTAL</b>	<b>805,61</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 12.1)	(1.144.285,54)	(442.370,06)
- Otros gastos financieros		-
- Diferencias de cambio	(106,60)	(68,36)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.144.392,14)</b>	<b>(442.438,42)</b>

Los gastos financieros devengados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 ascienden a 1.144.285,54 euros y 442.370,06 euros, respectivamente, y corresponden a los intereses devengados por el préstamo concedido por la empresa del grupo P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1); (Notas 7 y 12.1).

### 11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicios 2023 y 2022.

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

#### 12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio	Préstamo (Nota 7)	(28.025.977,03)
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio	Intereses (Nota 7)	(1.688.613,36)
P3 Group, S.à.r.l.	Empresa del grupo	Cash Pooling account (Nota 7)	(962.746,45)
P3 Group, S.à.r.l.	Empresa del grupo	Refacturación gastos (Nota 7)	(73.845,60)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Empresa del grupo	Management fees (Nota 7)	(200,00)
<b>Total</b>			<b>(30.751.382,44)</b>

(\*) P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción (véase Nota 1).

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Spain II, s.r.o.	Socio	Préstamo (Nota 7)	(22.711.735,54)
P3 Spain II, s.r.o.	Socio	Intereses (Nota 7)	(549.701,50)
P3 Group, S.à.r.l.	Empresa del Grupo	Refacturación gastos (Nota 7)	(4.664,00)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Empresa del Grupo	Gastos pagados en nombre de la Sociedad (Nota 7)	(230,05)
<b>Total</b>			<b>(23.266.331,09)</b>

El saldo reflejado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” corresponde a un contrato de préstamo (“Inter-company Loan Agreement”) de fecha 1 de marzo de 2021, suscrito entre la Sociedad y la empresa del grupo P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1), mediante el cual el prestamista ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 27.500.000,00 euros (Nota 7), siendo el tipo de interés aplicable el 4,27% por año. La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 1 de marzo de 2031.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 28.025.977,03 euros (22.711.735,54 euros a 31 de diciembre de 2022). Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 ascienden a 1.144.285,54 euros (442.370,06 euros durante el ejercicio 2022). Los intereses acumulados y pendientes de pago a cierre del ejercicio 2023 ascienden a 1.688.613,36 euros a cierre del ejercicio 2023 (549.701,50 euros a 31 de diciembre de 2022).

A cierre del ejercicio 2023, también se recoge el saldo acreedor existente con la Sociedad del Grupo P3 Group, s.a.r.l. por el importe facilitado en la cuenta de cash pooling.

Adicionalmente, el saldo reflejado en el epígrafe “Acreedores, empresas del grupo y asociadas” corresponde a los importes a pagar a la empresa del grupo P3 Group S.à.r.l. en concepto de refacturación de diversos gastos por servicios compartidos, tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc. (Nota 7).

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1

#### Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha Ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

### 13. PERIODIFICACIONES

	2023	2022
Periodificaciones de activo a largo plazo	286.343,75	-
Periodificaciones de activo a corto plazo	114.891,40	91,22
<b>Total</b>	<b>401.235,15</b>	<b>91,22</b>

Las periodificaciones de activo corresponden a los gastos anticipados liquidados a cierre de los ejercicios 2023 y 2022, que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual).

### 14. OTRA INFORMACIÓN

#### 14.1 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### *Información cualitativa*

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

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### *Riesgo de crédito:*

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

### *Riesgo de liquidez:*

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

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

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

### **Información cuantitativa**

#### *Riesgo de crédito:*

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

#### *Riesgo de tipo de interés*

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

#### *Riesgo fiscal*

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

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

### **14.2 PERSONAL**

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante los ejercicios 2023 y 2022.

### **15. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisiones para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

## P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

### 16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2014 Y 11/2021.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario, (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de Diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley: - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d) anteriores.	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial.	Terreno adquirido el 20/09/2021. Alta construcción naves industriales: 14/06/2023.
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Naves industriales situadas en el Polígono La Veredilla, Illescas, Toledo.
i) 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 procedan dichas reservas.	N/A

### 17. HECHOS POSTERIORES

Con fecha del 1 de enero de 2024, ha entrado en vigor el contrato de arrendamiento firmado con GXO Logistics Spain, S.L.U. con vencimiento el 31 de diciembre de 2033, relativo a la segunda nave industrial propiedad de la compañía.

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

### **DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

D. Francisco Javier Mérida

## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

### **DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

D. Otis Lee Spencer



## **P3 ILLESCAS SUR, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

### **DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

Dña. Katie Schoultz

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

### Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO.....	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA.....	2
ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.....	3
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	4
1. Información general y actividad de la Sociedad.....	5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas .....	8
3. Aplicación del resultado.....	12
4. Normas de registro y valoración.....	13
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias .....	20
6. Activos financieros.....	21
7. Pasivos financieros.....	22
8. Fondos propios .....	25
9. Administraciones públicas y situación fiscal.....	26
10. Ingresos y gastos.....	28
11. Subvenciones, donaciones y legados .....	29
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas .....	29
13. Periodificaciones.....	31
14. Otra información .....	31
15. Información sobre el medio ambiente .....	32
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, ley 11/2009. ....	33
17. Hechos posteriores.....	33

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

**BALANCE ABREVIADO**

ACTIVO		NOTAS	2023	2022
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>90.180.758,31</b>	<b>92.028.212,32</b>
I.	Inversiones Inmobiliarias.	5	88.881.192,32	90.681.427,48
II.	Inversiones financieras a largo plazo	6	824.055,67	826.055,67
III.	Deudas comerciales no corrientes	6	475.510,32	520.729,17
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.660.631,16</b>	<b>3.602.394,45</b>
I.	Existencias		15,14	15,14
1.	Aniticipo a proveedores	6	15,14	15,14
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		261.571,11	870.342,20
1.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	9.1	138,45	-
2.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	6	261.432,66	870.342,20
III.	Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	6	1.274.262,61	-
IV.	Periodificaciones a corto plazo	13	124.782,30	125.459,76
V.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	-	2.606.577,35
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>			<b>91.841.389,47</b>	<b>95.630.606,77</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2023	2022
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.796.863,11</b>	<b>20.901.942,64</b>
<b>A-1</b>	<b>Fondos propios</b>	8	<b>20.796.863,11</b>	<b>20.901.942,64</b>
I.	Capital	8.1	3.000,00	3.000,00
1.	Capital escriturado		3.000,00	3.000,00
II.	Reservas	8.2	(473,63)	(473,63)
III.	Resultado de ejercicios anteriores	8.3	(940.583,73)	(729.630,86)
IV.	Otras aportaciones de socios	8.4	21.840.000,00	21.840.000,00
V.	Resultado del ejercicio	3	(105.079,53)	(210.952,87)
<b>B)</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>68.315.992,26</b>	<b>67.549.249,14</b>
I.	Deudas a largo plazo	7	824.055,67	826.055,67
1.	Otros pasivos financieros		824.055,67	826.055,67
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7 y 12.1	67.491.936,59	66.723.193,47
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.728.534,10</b>	<b>7.179.414,99</b>
I.	Deudas a corto plazo.	7	-	3.593.448,45
1.	Otros pasivos financieros		-	3.593.448,45
II.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 12.1	603.267,60	251.084,15
III.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		838.764,60	2.145.097,14
1.	Otros acreedores	7	119.018,79	1.328.384,52
2.	Acreedores empresas del grupo y asociadas	7 y 12.1	208.274,51	20.461,00
3.	Otras deudas con las Administraciones Públicas.	9.1	511.471,30	796.251,62
IV.	Periodificaciones a corto plazo	13	1.286.501,90	1.189.785,25
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>91.841.389,47</b>	<b>95.630.606,77</b>

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

		NOTAS	2023	2022
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	4.756.380,88	3.307.817,45
2.	Otros ingresos de explotación	10.1	341.383,39	405.519,67
3.	Otros gastos de explotación	10.2	(1.149.737,73)	(838.848,16)
4	Amortización del inmovilizado	5	(1.679.348,11)	(984.178,63)
<b>A)</b>	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.268.678,43</b>	<b>1.890.310,33</b>
5.	Ingresos financieros	10.3	15.866,12	1.738,88
6.	Gastos financieros	10.3	(2.389.624,08)	(2.103.002,08)
7.	Diferencias de cambio.		-	-
<b>B)</b>	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.373.757,96)</b>	<b>(2.101.263,20)</b>
<b>C)</b>	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>
<b>D)</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresado en euros)

**ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	NOTAS	2023	2022
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>

### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en euros)

#### ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>A)</b>	<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(643,11)</b>	<b>(40.799,47)</b>	<b>21.840.000,00</b>	<b>(688.831,39)</b>	<b>21.112.726,03</b>
<b>B)</b>	<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(643,11)</b>	<b>(40.799,47)</b>	<b>21.840.000,00</b>	<b>(688.831,39)</b>	<b>21.112.726,03</b>
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(210.952,87)	(210.952,87)
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
1.	<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	169,48	(688.831,39)	-	688.831,39	169,48
<b>C)</b>	<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(473,63)</b>	<b>(729.630,86)</b>	<b>21.840.000,00</b>	<b>(210.952,87)</b>	<b>20.901.942,64</b>
<b>D)</b>	<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(473,63)</b>	<b>(729.630,86)</b>	<b>21.840.000,00</b>	<b>(210.952,87)</b>	<b>20.901.942,64</b>
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(105.079,53)	(105.079,53)
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
1.	<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	-	-
II.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(210.952,87)	-	210.952,87	-
<b>E)</b>	<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>3.000,00</b>	<b>(473,63)</b>	<b>(940.583,73)</b>	<b>21.840.000,00</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>20.796.863,11</b>

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

La sociedad P3 Onda Park, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada en España, por un período de tiempo indefinido, el 26 de julio de 2019, con domicilio social en la calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid, bajo la denominación Inversiones Patai, S.L., por su entonces Socio Único Citco Corporate Management (Madrid), S.L.U. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 39.531, folio 183, hoja M-701816. Su número de identificación fiscal es B88453972.

Con fecha 17 de diciembre de 2019, ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas, bajo el número de protocolo 4.735, se elevaron a público el acuerdo entre el entonces Socio Único, Citco Corporate Management (Madrid), S.L.U., y P3 Spain II S.r.o. mediante el cual se acordó la compraventa de las acciones de la Sociedad, pasando a ser P3 Spain II s.r.o., con domicilio social en Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga (República Checa), el Socio Único de la Sociedad.

Con fecha 17 de diciembre de 2019, ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas, bajo el número de protocolo 4.734, la Sociedad elevo a público el acuerdo alcanzado por el Socio Único, mediante el cual se modificó la denominación de la Sociedad, pasando a denominarse P3 Onda Park, S.L.U.

En la misma escritura pública, la Sociedad modificó su objeto social, pasando a ser el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Siendo su actividad principal el código de C.N.A.E. número 6820: "Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia", también se ajusta a su objeto social el código de C.N.A.E. número 6420: "Actividades de las sociedades holding."

Además, se nombró a un nuevo Consejo de Administración de la Sociedad.

El 17 de febrero de 2020, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con el número 681 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Socio Único en virtud de las cuales se modificaba nuevamente el Consejo de Administración de la Sociedad quedando formado por:



## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

- Presidente: Don Francisco Javier Mérida García
- Secretaria No Consejera: Doña Concepción Castaño
- Vicesecretario primero No Consejero: Don Víctor Monreal Jordé
- Vicesecretaria segunda No Consejera: Doña Raquel Hernández
- Vocal: Don Otis Lee Spencer
- Vocal: Doña Katie Jane Schultz

Con fecha 28 de abril de 2022, se elevaron a público mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas con el número 1.683 de su protocolo las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 20 de abril de 2022. Entre otras, trasladar su domicilio social al actual, que se encuentra en la calle Pinar 7, 1ª planta, 28006 de Madrid.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad limitada, acogándose en fecha 28 de septiembre de 2022 al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2022.

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

Con fecha 7 de junio de 2023, se ha llevado a cabo un proyecto de fusión por absorción mediante el cual las sociedades del Grupo P3 Spain a.s. y P3 Spain II, s.r.o., ambas con domicilio en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, se han disuelto y han sido absorbidas por la sociedad del Grupo P3 Czech HoldCo, a.s., (en adelante, el "Socio Único"), también con domicilio social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, la cual prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en República Checa integrando la información financiera de la Sociedad española.

La Sociedad, a través de su Socio Único, pertenece al grupo luxemburgués de nombre P3 Group. Dicho Grupo a través de P3 Group S.à.r.l. prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en Luxemburgo, integrando la información financiera de la Sociedad española.

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 28 de septiembre de 2022, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad 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.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 2. Obligación de Inversión:

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

5. Obligación de información (véase Nota 16): Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo P3, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de cambios en el patrimonio, están expresadas en euros, siendo ésta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

### **2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD**

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, el Código de Comercio, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

### **2.2 IMAGEN FIEL**

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2023, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2023, que han sido formuladas el 21 de marzo de 2024, serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna.

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad (Nota 4.1). La Sociedad ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.3).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (Nota 5).
- La valoración de algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (Nota 4.6).
- La evaluación del principio en empresas en funcionamiento (Nota 2.10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

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

### **2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del 2023, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2022 aprobadas por el Socio Único con fecha 23 de junio de 2023.

La aplicación de los nuevos criterios de clasificación y valoración se ha realizado de forma retroactiva sin que hayan tenido impacto alguno en el patrimonio neto de la Sociedad.

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### **2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos 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.

### **2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS**

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

### **2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

### **2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES**

No han existido errores durante el ejercicio.

### **2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.067.902,94 euros (negativo por importe de 3.577.020,54 euros a 31 de diciembre de 2022), debido principalmente al saldo de deudas con empresas del grupo y acreedores varios.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su Grupo, y los acreedores de los préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

### **2.11 VALOR RAZONABLE**

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

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

### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La distribución del resultado de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fue aprobada por el Socio Único el 23 de junio de 2023. La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2022 aprobada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2023, son las siguiente (en euros):

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Base de reparto</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(105.079,53)	(210.952,87)
<b>Total.....</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>
<b>Aplicación de resultado</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(105.079,53)	(210.952,87)
<b>Total.....</b>	<b>(105.079,53)</b>	<b>(210.952,87)</b>

### Limitaciones a la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

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

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 de situación 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 (Nota 5).

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.



### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

La Sociedad amortiza 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, según el siguiente detalle:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Construcciones	30-50
Instalaciones técnicas	12-20

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver Nota 5).

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

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

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

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el "Valoración RICS" (Rotal Institute Chartered Surveyor" – Global Standards 2023). Dichas valoraciones se han realizado con un nivel 2 de estimación, al utilizar metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos al tratarse de bienes arrendados. En función del estado de los activos, se ha considerado lo siguiente:

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

- Para los activos arrendados y los activos en fase de construcción: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (renta neta), así como una estimación del coste de comercialización (impuestos, honorarios legales y de terceros). Dicha proyección, se ha realizado para la duración de cada contrato de arrendamiento.
- Para los activos en fase de desarrollo: Para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción.

### 4.2 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### ***Arrendamiento operativo***

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

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

### 4.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### ***Reconocimiento de activos y pasivos financieros***

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

#### ***Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros***

Los instrumentos financieros se clasifican 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.

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### ACTIVOS FINANCIEROS

#### Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad, se clasifican en su mayoría en:

#### Activos a coste amortizado

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### PASIVOS FINANCIEROS

#### Clasificación y valoración

Los pasivos financieros que posee la Sociedad, se clasifican en su mayoría en:

#### Pasivos a coste amortizado

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale a valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés de efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tiene un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos pendientes de efectivo no sea significativo.

En el caso de producirse la renegociación de deudas existente, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financieros cuando el prestamista de nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyéndose las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo el mismo método.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extingue las obligaciones que nos han generado.

### 4.4 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

#### Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2022, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la Sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de las rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos al Socio Único, debido a que éstos cumplen con la condición anterior.

No obstante lo anterior, mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio y la Orden HFP/1430/2021, de 20 de diciembre, se aprueba un gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario dentro del Impuesto sobre Sociedades en su modalidad de autoliquidación, estando obligados a presentarla las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre siendo el beneficio a declarar los beneficios no distribuidos en el ejercicio que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, excluyéndose las rentas acogidas al período de reinversión del art. 6.1.b) Ley 11/2009. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, siendo éste del 15% aplicable a los ejercicios fiscales que hayan comenzado a partir del 1 de enero de 2021. Este gravamen tiene la consideración de cuota sobre el Impuesto de Sociedades del ejercicio.

### **4.5 INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto.

### **4.6 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

#### ***Criterios generales***

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

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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

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

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

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

### **4.7 TRANSACCIONES CON VINCULADAS**

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

### **4.8 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **4.9 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

#### 5.1 INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2023, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con la parcela sita en la Unidad de Ejecución Sur 13 "Entre Ríos" del termino municipal de Onda (Castellón), integrada por las parcelas números 34-D, 1 y 34 D-BIS, 1-TER y 1-BIS, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vila Real número 2, adquirida en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Valencia D. Alfonso Maldonado Rubio el 31 de agosto de 2020 con número de su protocolo 5.577, y sobre la cual se han construido una nave industrial y diversas edificaciones anexas.

El 7 de Agosto de 2020, se llegó a un acuerdo preliminar entre la Sociedad y Amazon Spain Fulfillment, S.L.U. por el que la Sociedad se comprometía a llevar a cabo la construcción de una nave de uso logístico, oficinas, aparcamientos y todas aquellas obras exteriores, servicios públicos necesarios e infraestructuras exteriores recogidas en el contrato.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la nave industrial y los edificios asociados al mencionado acuerdo se encuentran actualmente arrendados a un arrendatario, Amazon Spain Fulfillment, S.L.U.

El detalle y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

2023	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en Construcciones	Construcciones en Curso	Total
<b>Coste</b>				
Saldo inicial	16.762.068,96	74.903.537,15	-	91.665.606,11
Adiciones		34.558,11	-	34.558,11
Trasposos	-	(155.445,16)	-	(155.445,16)
Saldo final	16.762.068,96	74.782.650,10	-	91.544.719,06
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo inicial	-	(984.178,63)	-	(984.178,63)
Dotaciones /	-	(1.679.348,11)	-	(1.679.348,11)
Reversiones	-	-	-	-
Saldo final	-	(2.663.526,74)	-	(2.663.526,74)
<b>Valor neto</b>	<b>16.762.068,96</b>	<b>72.119.123,36</b>	<b>-</b>	<b>88.881.192,32</b>

2022	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en Construcciones	Construcciones en Curso	Total
<b>Coste</b>				
Saldo inicial	16.514.402,76	-	57.740.025,94	74.254.428,70
Adiciones	247.666,20	17.163.511,21	-	17.411.177,41
Trasposos	-	57.740.025,94	(57.740.025,94)	-
Saldo final	16.762.068,96	74.903.537,15	-	91.665.606,11
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo inicial	-	-	-	-
Dotaciones /	-	(984.178,63)	-	(984.178,63)
Reversiones	-	-	-	-
Saldo final	-	(984.178,63)	-	(984.178,63)
<b>Valor neto</b>	<b>16.762.068,96</b>	<b>73.919.358,52</b>	<b>-</b>	<b>90.681.427,48</b>

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, los ingresos provenientes de estas inversiones inmobiliarias se han registrado en su totalidad en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 10.1).

### Deterioros de valor

La Sociedad ha realizado la valoración de la nave logística por parte de un experto independiente. Como resultado de tal valoración, no se ha registrado deterioro de la inversión inmobiliaria por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

## 5.2 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales de los contratos en vigor hasta la fecha de rescisión de los mismos (ventana de salida), sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas:

Arrendamientos operativos	Valor nominal	
	2023	2022
Cuotas mínimas		
Menos de un año	4.757.463,27	4.759.141,00
Entre uno y cinco años	19.029.853,08	19.036.564,00
Más de cinco años	63.502.359,05	68.283.894,29
<b>Total</b>	<b>87.289.675,40</b>	<b>92.079.599,29</b>

La Sociedad tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo, de la nave y las edificaciones anexas a la misma que posee, con el arrendatario Amazon Spain Fulfillment, S.L.U.

El contrato de arrendamiento, que entró en vigor el 9 de mayo de 2022, tiene vigencia obligatoria hasta el 8 de mayo de 2042 con un preaviso de 12 meses; en caso contrario, este acuerdo se renovará con los mismos términos y condiciones por dos períodos sucesivos de 5 años.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

### Activos financieros no corrientes

Activos financieros a coste amortizado	2023	2022
	Créditos y Otros	Créditos y Otros
Fianzas constituidas	824.055,67	826.055,67
Deudas comerciales no corrientes	475.510,32	520.729,17
<b>Total</b>	<b>1.299.565,99</b>	<b>1.346.784,84</b>



## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### Activos financieros corrientes

	2023	2022
	Otros	Otros
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	-	<b>2.606.577,35</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>1.535.710,41</b>	<b>870.357,34</b>
Anticipos a proveedores	15,14	15,14
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	1.274.262,61	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	261.432,66	870.342,20
<b>Total</b>	<b>1.535.710,41</b>	<b>3.476.934,69</b>

El saldo de 824.055,67 euros reflejado en las cuentas del epígrafe “Fianzas constituidas” al cierre del ejercicio 2023 (826.055,67 euros al cierre del ejercicio 2022) corresponde principalmente al depósito en la Consejería de Hacienda y Modelo Económico de la Generalitat Valenciana a través del modelo 806 de Declaración Jurada de Fianzas por Arrendamientos Urbanos del 100% del importe recibido, a su vez, por parte del inquilino de la nave industrial y edificaciones asociadas, Amazon Spain Fulfillment, S.L.U. (Nota 7).

Asimismo, el saldo del epígrafe “Deudas comerciales no corrientes” hace referencia a la periodificación de los gastos de intermediación y asesoramiento en el contrato de arrendamiento, los cuales irán devengándose durante los años de duración del contrato. El saldo a cierre del ejercicio 2023 asciende a 475.510,32 euros (520.729,17 euros a cierre del ejercicio 2022).

El saldo reflejado en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” por importe de 261.432,66 euros a cierre del ejercicio 2023 (870.342,20 euros a cierre del ejercicio 2022), se corresponde a las provisiones de ingreso relativas a la refacturación al inquilino de los gastos considerados recuperables, además de las facturas pendientes de pago por parte del inquilino.

Asimismo el saldo recogido en el epígrafe “Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo” por importe de 1.274.262,61 se corresponde con el saldo mandenido con la sociedad de grupo P3 Group S.à.r.l. como consecuencia de la nueva fórmula de gestión de tesorería “Cashpooling” implantada durante el ejercicio 2023.

### 6.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, todos los activos financieros con vencimiento determinable están clasificados en el corto plazo, excepto las fianzas y depósitos, y las deudas comerciales no corrientes (con vencimiento a más de 5 años).

### 7. PASIVOS FINANCIEROS

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

#### Pasivos financieros no corrientes

	2023	2022
	Otros	Otros
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	824.055,67	826.055,67
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	67.491.936,59	66.723.193,47
<b>Total</b>	<b>68.315.992,26</b>	<b>67.549.249,14</b>

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### Pasivos financieros corrientes

	2023	2022
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>Otros</b>	<b>Otros</b>
Fianzas y depósitos recibidos	-	3.593.448,45
Deudas con empresas del grupo (Nota 12.1)	603.267,60	251.084,15
Acreedores empresas del grupo (Nota 12.1)	208.274,51	20.461,00
Acreedores varios	119.018,79	1.328.384,52
<b>Total</b>	<b>930.560,90</b>	<b>5.193.378,12</b>

A 31 de diciembre de 2023, en el apartado “Pasivos financieros corrientes a coste amortizado” no se incluye el saldo de 511.471,30 euros (796.251,62 euros a 31 de diciembre de 2022), que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas (Nota 9.1).

El saldo reflejado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” corresponde a un contrato de préstamo (“Inter-company Loan Agreement”) de fecha 12 de enero de 2021, con efectos desde el 4 de diciembre de 2020, suscrito entre la Sociedad y su Socio único P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1), mediante el cual el prestamista ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 74.000.000,00 euros (Nota 12.1), siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 67.491.936,59 euros (66.723.193,47 euros a 31 de diciembre de 2022), y los intereses acumulados pendientes de pago ascienden a 603.267,60 euros a cierre del ejercicio 2023 (250.884,15 euros a 31 de diciembre de 2022). La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 12 de enero de 2031.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022, en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas” a corto plazo se ha registrado un importe de 200,00 euros correspondiente a un saldo a pagar a la empresa del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. por unos gastos pagados por ésta última en nombre de la Sociedad (Nota 12.1).

El saldo reflejado en el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos corrientes” corresponde a retenciones realizadas a subcontratistas por certificaciones de obra durante los ejercicios 2023 y 2022.

El saldo reflejado en el epígrafe “Acreedores, empresas del grupo y asociadas” corresponde a los importes a pagar a la empresa del grupo P3 Group S.à.r.l. en concepto de refacturación de diversos gastos por servicios compartidos, tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc. (Nota 12.1).

A 31 de diciembre de 2023, el saldo relativo al epígrafe “Acreedores varios” por importe de 119.018,79 euros comprende, principalmente, las provisiones de gastos asociadas a la construcción en curso.

A tenor de lo descrito en la Nota 6, el saldo reflejado en el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos corrientes”, corresponde a la recepción por parte de la Sociedad del importe de las fianzas exigidas al arrendatario, Amazon Spain Fulfillment, S.L.U., para cubrir posibles responsabilidades frente a la Sociedad, derivadas del impago de las rentas y desperfectos generados en el local. Dichas fianzas tienen un vencimiento asociado al contrato de alquiler.

### **7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS**

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes de los pasivos financieros con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

<b>Pasivos financieros a coste amortizado 2023</b>	<b>1 año</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Fianzas y depósitos recibidos	-	824.055,67	<b>824.055,67</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	603.267,60	67.491.936,59	<b>68.095.204,19</b>
Acreeedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	208.274,51	-	<b>208.274,51</b>
Acreeedores varios	119.018,79	-	<b>119.018,79</b>
<b>Total</b>	<b>930.560,90</b>	<b>68.315.992,26</b>	<b>69.246.553,16</b>

<b>Pasivos financieros a coste amortizado 2022</b>	<b>1 año</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Fianzas y depósitos recibidos	3.593.448,45	826.055,67	<b>4.419.504,12</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	251.084,15	66.723.193,47	<b>66.974.277,62</b>
Acreeedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12.1)	20.461,00	-	<b>20.461,00</b>
Acreeedores varios	1.328.384,52	-	<b>1.328.384,52</b>
<b>Total</b>	<b>5.193.378,12</b>	<b>67.549.249,14</b>	<b>72.742.627,26</b>

#### 7.2 IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la Nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

#### 7.3 INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO EFECTUADO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

Con fecha 4 de febrero de 2015, se ha publicado la Resolución de 29 de enero de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tiene como objetivo dar cumplimiento al mandato expreso contenido en la Ley 31/2015, de 3 de diciembre, a través de la cual se deroga el antecedente inmediato en la materia, la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, que tenía su origen en la anterior redacción de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre. La Sociedad informa que el período medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Período medio de pago a proveedores	54,86	30,40
<b>Total</b>	<b>54,86</b>	<b>30,40</b>

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### 8. FONDOS PROPIOS

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

#### 8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por participación	Valor nominal total
Ordinarias	3.000	1,00	3.000,00
<b>Total</b>	<b>3.000</b>	<b>1,00</b>	<b>3.000,00</b>

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 28 de septiembre de 2022, el Socio Único comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse, con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, al régimen regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Al 31 diciembre de 2022, P3 Spain II, s.r.o., poseía el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tenía la consideración de Unipersonal.

Con fecha 7 de junio de 2023, se ha llevado a cabo un proyecto de fusión por absorción mediante el cual las sociedades del Grupo P3 Spain a.s. y P3 Spain II, s.r.o., ambas con domicilio en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, se han disuelto y han sido absorbidas por la sociedad del Grupo P3 Czech HoldCo, a.s., (en adelante, el "Socio Único"), también con domicilio social en Na Florenci 2116/15 Nové Mesto, 110 00, Praga, República Checa, la cual prepara y presenta cuentas anuales consolidadas en República Checa integrando la información financiera de la Sociedad española (véase Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2023, P3 Czech HoldCo, a.s. posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal.

No existen contratos con el Socio Único distintos a los descritos en las Notas 7 y 12.

#### 8.2 RESERVAS

La composición y el movimiento de las reservas se presentan en el estado total de cambios en el patrimonio neto.

##### Reserva legal:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se ha dotado reserva legal alguna.

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### Reservas voluntarias:

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 473,63 euros, provenientes de la fecha de constitución.

### 8.3 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de los importes de los resultados negativos de ejercicios anteriores a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(940.583,73)	(729.630,86)

### 8.4 OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Con fecha 19 de diciembre de 2019, el entonces Socio Único (P3 Spain II, s.r.o.) decidió realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 1.840.000,00 euros.

Asimismo, con fecha 12 de agosto de 2020, el entonces Socio Único (P3 Spain II, s.r.o.) decidió realizar una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 20.000.000,00 euros.

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto es como sigue:

	2023	2022
Otras aportaciones de socios	21.840.000,00	21.840.000,00

## 9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023		2022	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-	226.671,26	645.645,13
Retenciones practicadas	-	-	-	2.026,48
Otros tributos (IBI y vado 2022)	138,45	-	284.800,04	148.580,01
<b>Total saldos con AAPP</b>	<b>138,45</b>	<b>-</b>	<b>511.471,30</b>	<b>796.251,62</b>

### 9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA BASE IMPONIBLE FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

2023			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(105.079,53)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	1.205.216,12	-	1.205.216,12
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.100.136,59</b>
Tipo impositivo:			0%
<b>Cuota íntegra</b>			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>			-

2022			Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(210.952,87)
	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes (*)	66,22	-	66,22
Diferencias temporarias (**)	1.101.263,20	-	1.101.263,20
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>890.376,55</b>
Tipo impositivo:			0%
<b>Cuota íntegra</b>			-
Retenciones y pagos a cuenta:			-
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>			-

\* Multas, sanciones y otros (art. 15.c) LIS).

\*\* Ajuste temporal positivo por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros (art. 16 LIS).

Con fecha 28 de septiembre de 2022, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal la opción adoptada por el Socio Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas correspondientes a ejercicios en los que la Sociedad no se encontraba bajo el régimen SOCIMI, según el siguiente detalle (en euros):

Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2019	3.985,09	-	3.985,09
2020	36.814,38	-	36.814,38
2021	688.831,39	-	688.831,39
<b>Total</b>	<b>729.630,86</b>	-	<b>729.630,86</b>

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

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 para los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el período sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el órgano de administración considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

### 10. INGRESOS Y GASTOS

#### 10.1 VENTAS E INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos del ejercicio 2023 por importe de 4.756.380,88 euros (3.307.817,45 euros en el ejercicio 2022) corresponden a las rentas generadas por el arrendamiento de la nave industrial y las edificaciones anexas que se encuentran ubicada en la Unidad de Ejecución Sur 13 “Entre Ríos” del termino municipal de Onda (Castellón), y de las que la Sociedad es propietaria.

	Nacional		Total	
	2023	2022	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocio	4.756.380,88	3.307.817,45	4.756.380,88	3.307.817,45
<b>Total</b>	<b>4.756.380,88</b>	<b>3.307.817,45</b>	<b>4.756.380,88</b>	<b>3.307.817,45</b>

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha recibido ingresos de explotación por importe de 341.383,39 (405.519,67 euros a 31 de diciembre de 2022), correspondientes a los gastos repercutidos a los inquilinos, según lo acordado en el contrato de arrendamiento de la nave que tiene la Sociedad en propiedad.

#### 10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

Descripción	2023	2022
<b>Servicios exteriores</b>	<b>985.293,59</b>	<b>666.690,53</b>
Servicios de profesionales independientes	848.576,83	575.727,77
Servicios bancarios y similares	1.316,80	3.965,42
Primas de seguros	135.399,96	83.206,75
Otros servicios	-	3.724,37
Otros gastos de explotación	-	66,22
<b>Tributos</b>	<b>164.444,14</b>	<b>172.157,63</b>
Otros tributos	164.444,14	172.157,63
<b>Total</b>	<b>1.149.737,73</b>	<b>838.848,16</b>

#### 10.3 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 15.866,12 euros con la empresa de grupo P3 Group S.à.r.l. como consecuencia de la nueva fórmula de gestión de tesorería “Cashpooling” implantada durante 2023 a nivel de grupo.

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha recibido ingresos financieros por importe de 1.738,88 euros en concepto de intereses de demora pagados por la Agencia Tributaria como consecuencia de la devolución tardía de la declaración de IVA correspondiente al cuarto trimestre de 2021.

Los gastos financieros devengados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 ascienden a 2.389.624,08 euros y 2.103.002,08 euros, respectivamente, y corresponden a los intereses devengados por el préstamo concedido por la empresa del grupo P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1); (Notas 7 y 12.1).

### 11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante los ejercicios 2023 y 2022.

### 12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

#### 12.1 SALDOS Y OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio único	Préstamo (Nota 7)	(67.491.936,59)
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio único	Intereses (Nota 7)	(603.067,60)
P3 Group, S.à.r.l.	Empresa del Grupo	Refacturación gastos (Nota 7)	(208.274,51)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Empresa del Grupo	Gastos pagados en nombre de la Sociedad (Nota 7)	(200,00)
P3 Group S.à.r.l.	Empresa del grupo	Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo (Nota 7)	1.274.262,61
<b>Total</b>			<b>(67.029.216,09)</b>

(\*) P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción (véase Nota 1).

El detalle de saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio único	Préstamo (Nota 7)	(66.723.193,47)
P3 Czech HoldCo, a.s. (*)	Socio único	Intereses (Nota 7)	(250.884,15)
P3 Group, S.à.r.l.	Empresa del Grupo	Refacturación gastos (Nota 7)	(20.461,00)
P3 Logistic Parks Iberia S.L.U.	Empresa del Grupo	Gastos pagados en nombre de la Sociedad (Nota 7)	(200,00)
<b>Total</b>			<b>(66.994.738,62)</b>

El saldo reflejado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" corresponde a un contrato de préstamo ("Inter-company Loan Agreement") de fecha 12 de enero de 2021, con efectos desde el 4 de diciembre de 2020, suscrito entre la Sociedad y su Socio único P3 Czech HoldCo, a.s. (P3 Spain II, s.r.o. hasta la fecha del proyecto de fusión por absorción; véase Nota 1), mediante el cual el prestamista ponía a disposición de la Sociedad una cantidad máxima de 74.000.000,00 euros (Nota 7), siendo el tipo de interés aplicable el 3,50% por año. La fecha de vencimiento del citado préstamo es el 12 de enero de 2031.



## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha dispuesto de 67.491.936,59 euros (66.723.193,47 euros a 31 de diciembre de 2022). Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 ascienden a 2.389.624,08 euros (2.103.002,08 euros durante el ejercicio 2022). Los intereses acumulados y pendientes de pago a cierre del ejercicio 2023 ascienden a 603.067,60 euros a cierre del ejercicio 2023 (250.884,15 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado devoluciones parciales de dicho préstamo por importe de 1.331.256,88 euros en concepto de principal (156.806,53 euros en el ejercicio 2022), y 2.037.440,63 euros en concepto de intereses (2.443.193,00 euros en el ejercicio 2022). Durante el ejercicio 2023 se han dispuesto de 2.100.000 euros adicionales.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022, en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas" a corto plazo se ha registrado un importe de 200,00 euros correspondiente a un saldo a pagar a la empresa del grupo P3 Logistic Parks Iberia S.L.U. por unos gastos pagados por ésta última en nombre de la Sociedad (Nota 7).

El saldo reflejado en el epígrafe "Acreedores, empresas del grupo y asociadas" corresponde a los importes a pagar a la empresa del grupo P3 Group S.à.r.l. en concepto de refacturación de diversos gastos por servicios compartidos, tales como auditoría, servicios informáticos, cumplimiento tributario, etc. (Nota 7).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se han producido transacciones en concepto de facturas recibidas por "asset management fees" con la entidad de grupo P3 Logistic Parks Iberia, S.L.U. por un total de 550.254,23 euros (406.697,04 euros durante el ejercicio 2022). Asimismo, durante el ejercicio 2023 se han devengado gastos por refacturaciones de servicios compartidos con la empresa del grupo P3 Group S.à.r.l. por importe de 208.790,73 euros (88.461,94 euros durante el ejercicio 2022).

Asimismo el saldo recogido en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo" por importe de 1.274.262,61 se corresponde con el saldo mandenido con la sociedad de grupo P3 Group S.à.r.l. como consecuencia de la nueva fórmula de gestión de tesorería "Cashpooling" implantada durante el ejercicio 2023.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichas transacciones se han producido a precios de mercado.

### 12.2 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, que aprueba la Ley de Sociedades de Capital, y los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1

## P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha Ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

### 13. PERIODIFICACIONES

	2023	2022
Periodificaciones de activo a corto plazo	124.782,30	125.459,76
Periodificaciones de pasivo a corto plazo	1.286.501,90	1.189.785,25
<b>Total</b>	<b>1.411.284,20</b>	<b>1.315.245,01</b>

Las periodificaciones de activo y pasivo a corto plazo corresponden a los gastos e ingresos, respectivamente, anticipados liquidados a cierre de los ejercicios 2023 y 2022, que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual).

### 14. OTRA INFORMACIÓN

#### 14.1 INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### *Información cualitativa*

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

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

b) Riesgo de liquidez:

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

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

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

## **P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

### ***Información cuantitativa***

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

c) Riesgo fiscal

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

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

### **15. INFORMACION SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisiones para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

### P3 ONDA PARK, S.L.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Expresada en euros)

#### 16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009.

Descripción	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de Diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley: - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d) anteriores.	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial.	31 de agosto de 2020
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Nave industrial y edificaciones anexas situadas en la Unidad de Ejecución Sur 13 "Entre Ríos" del termino municipal de Onda (Castellón).
i) 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 procedan dichas reservas.	N/A

#### 17. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Consejo de Administración, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

**DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 1 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

D. Francisco Javier Mérida

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

**DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 2 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

D. Otis Lee Spencer

**P3 ONDA PARK, S.L.U.**

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2023

**DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS:**

Con fecha 21 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Diligencias de firmas 3 de 3

Madrid, a 21 de marzo de 2024

---

Dña. Katie Schoultz