

Madrid, 28 de octubre de 2021.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") pone en conocimiento la siguiente información:

- 1.- Informe económico correspondiente al primer semestre de 2021 (Anexo I).
- 2.- Informe de revisión limitada y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021 (Anexo II).

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas. Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A

Atentamente,

D. José Javier Prieto Martín  
Secretario del Consejo de Administración

# **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2021



OSCAR LAPSOLES



## **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2021

### **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2021**

Durante el primer semestre de 2021, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por el estado de alarma declarado por el Gobierno como consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19. Dicho estado de alarma fue aprobado el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaraba el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 y se ha mantenido por seis meses desde el 9 de noviembre hasta el 8 de mayo de 2021.

Además, con fecha 27 de enero de 2021 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo, con entrada en vigor el mismo día de su publicación. En materia de arrendamientos de vivienda el mencionado Real Decreto-ley contempla la modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para prorrogar las medidas de apoyo al alquiler como consecuencia del COVID-19 hasta el final del estado de alarma.

Las medidas a que se refiere esta prórroga son:

- A) Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que entró en vigor el 2 de abril, planteó unas medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables.

Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para su uso como vivienda. Las medidas son las siguientes:

- i) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional durante un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.
- ii) Prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que venzan dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta prórroga se aplicará previa solicitud del arrendatario y durante la misma se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
- iii) Moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores de vivienda.

Los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica podrán solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

B) Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda. Las medidas son las siguientes:

- i) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia para los arrendatarios que lo soliciten y que acrediten el cumplimiento de determinados requisitos, que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Si bien, las anteriores medidas no han tenido un impacto significativo sobre los estados financieros intermedios de la sociedad, sí que la situación de pandemia y de los estados de alarma decretados por el Gobierno han retrasado la puesta en venta de algunos activos no estratégicos dentro de la estrategia de rotación de activos mantenida por la Sociedad.

No obstante lo anterior, como se explicaba en las cuentas anuales del ejercicio 2020, a finales del mencionado ejercicio se inició la comercialización de los inmuebles de Palma de Mallorca y Albacete. Dicha comercialización ha seguido durante el primer semestre de 2021, periodo en el que se han firmado las escrituras de venta de 12 inmuebles en Albacete y 4 en Palma de Mallorca, así como contratos de arras para 1 inmueble de Albacete y 1 inmueble de Palma de Mallorca.

Por otra parte, como consecuencia de las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobadas por el Gobierno en los últimos años, en especial, la que se refiere a la duración mínima de los contratos ha motivado que la Sociedad mantenga algunos inmuebles destinados al alquiler de temporada.

Por último, la Sociedad ha obtenido la licencia para operar el edificio de Alicante como alquiler turístico, por lo que a medida que van terminando los contratos de larga duración de las viviendas de dicho inmueble, las mismas se destinan al alquiler turístico.

Con todo lo anterior, el nivel de los ingresos por alquileres ha disminuido a 562.387,13 euros (598.312,12 euros a 30 de junio de 2020), mientras que el resultado por ventas de inmuebles en el primer semestre de 2021 ha ascendido a 1.541.672,96 euros.

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se sitúa en el 1,19% de la facturación del periodo (2,14% al 30 de junio de 2020).

### **Riesgos e incertidumbres**

Las distintas olas de la pandemia causada por el COVID-19 y el empeoramiento de la situación económica general como consecuencia de las mismas, supone un riesgo en la posible evolución del negocio de la Sociedad, tanto en lo que se refiere a alquileres como a ventas de activos. Los positivos efectos de la campaña de vacunación y la mejora de los indicadores tanto sanitarios como económicos de los últimos meses hacen que la Sociedad sea optimista sobre la futura evolución del negocio.

Por otra parte, los continuos anuncios de una Ley de Vivienda que limite el precio de los alquileres en zonas tensionadas continua poniendo incertidumbre sobre el mercado inmobiliario del alquiler, si bien los inmuebles de la Sociedad destinados al alquiler, o bien ya tienen su precio limitado por tratarse de viviendas de VPO, o bien se encuentran fuera de las zonas tensionadas.

### **Indicadores clave de resultados**

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Cifra de Negocios	562.387,13	598.312,12
EBITDA	1.658.025,98	251.511,38
Resultado procedente de operaciones interrumpidas	1.541.672,96	-
Beneficio del periodo	1.451.436,72	23.805,94
Flujos de efectivo de explotación	(86.839,76)	922.798,72
Fondos Propios	9.297.801,48	8.039.743,25
Capital Social	8.518.500,00	8.518.500,00
Inversiones inmobiliarias	53.173,55	24.236,64
Número de inmuebles	223	239
Morosidad	1,19%	2,14%

Los ingresos por rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han ascendido a 562.387,13 euros, un 6,0% por debajo del nivel de ingresos del mismo periodo del año anterior.

El motivo principal de esta reducción es el inicio de la venta de los inmuebles de Palma de Mallorca y Albacete que van terminando sus contratos de arrendamiento.

Por lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 430.263,82 euros (346.800,74 euros en el primer semestre de 2020), de los que 354.207,00 euros corresponden a servicios exteriores, 69.381,07 euros a tributos, principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones y el Impuesto de Actividades Económicas, y 6.675,75 euros a la dotación para insolvencias.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha sido de 102.071,77 euros (104.525,46 euros para el mismo periodo del ejercicio anterior).

Con todo lo anterior, los resultados de explotación han sido positivos en 14.281,25 euros (146.985,92 euros al 30 de junio de 2020).

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 104.517,49 euros (negativos en 123.179,98 euros al 30 de junio de 2020) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida por los inmuebles.

Los resultados antes de impuestos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 son negativos en 90.236,24 euros (positivos en 23.805,94 euros al 30 de junio de 2020).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, la Sociedad ha obtenido beneficios por la venta de inmuebles por un importe de 1.541.672,96 euros.

Con todo lo anterior, los resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han ascendido a 1.451.436,72 euros (23.805,94 euros al 30 de junio de 2020).

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2020 es positivo por importe de 1.596.55,80 euros (173.544,32 euros al 30 de junio de 2020).

### **Inversiones**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 las inversiones realizadas corresponden al mobiliario y enseres de varios pisos amueblados por la Sociedad en las promociones de Palma de Mallorca, Sevilla, Alicante y Pontevedra.

### **Acciones Propias**

Al objeto de dar cumplimiento a la Circular 1/2020 de 30 de julio sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity, en lo que se refiere al Proveedor de Liquidez, la Sociedad suscribió un Contrato de Préstamo de Valores con la Sociedad Kilkenny Restauración, S.L., por la que ésta presta a la Sociedad 86.216 acciones de la propia SOCIMI por un importe de 252.612,88 euros. La contrapartida a los mencionados títulos se registra en el epígrafe Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo de los balances al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 incluidos en los estados financieros intermedios.

En virtud del contrato de Proveedor de Liquidez, la Sociedad ha adquirido acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

*Primer semestre de 2021*

	Nº de Acciones	Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio de Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	77.714	58.285,50	2,49	193.378,49

Por tanto, el movimiento de acciones propias durante el primer semestre de 2021 ha sido el siguiente:

	Acciones	Euros
Saldo inicial	86.216	252.612,88
Compras	77.714	193.378,49
Saldo final	163.930	445.991,37

La Sociedad tiene derecho a volver a poner estas acciones en circulación en una fecha posterior.

*2021* | *14/06/2021*

### **Hechos Posteriores**

Con fecha 10 de julio de 2021, se ha publicado en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5, que queda redactado de la siguiente forma:

*“4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.*

*El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación”.*

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11 de julio de 2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, por lo que resultará aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021 (véanse Nota 1 y 2 e)).

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros intermedios del mencionado periodo.

osch | *[Handwritten signature]*

# Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.

Estados financieros intermedios del periodo finalizado al 30 de junio de 2021

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A., por encargo del Consejo de Administración

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2021, que comprenden el balance al 30 junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



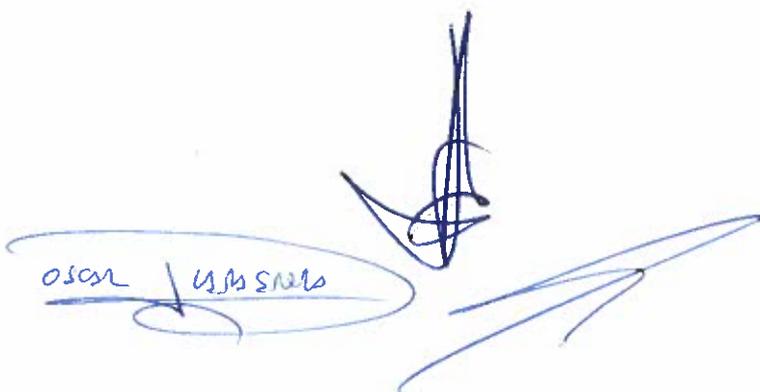
Marta Alarcón Alejandre

28 de octubre de 2021



# **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el Informe de Revisión Limitada



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is a stylized, cursive script. Below it is a circular stamp containing the text "osca" and "USAS S.A." separated by a vertical line.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

**BALANCES INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Euros)

ACTIVO	Notas a los EE.FF.			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a los EE.FF.		
		30/06/2021	31/12/2020			30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.388.325,55</b>	<b>14.696.024,13</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.297.801,48</b>	<b>8.039.743,25</b>
Inmovilizaciones materiales-	5	635,27	735,59	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	11	<b>9.297.801,48</b>	<b>8.039.743,25</b>
Equipos para procesos de información		635,27	735,59	Capital-		<b>8.518.500,00</b>	<b>8.518.500,00</b>
Inversiones inmobiliarias-	6	<b>13.309.689,24</b>	<b>14.616.441,05</b>	Capital escriturado		<b>8.518.500,00</b>	<b>8.518.500,00</b>
Terrenos		3.496.689,07	3.830.178,54	Prima de emisión		<b>38.464,24</b>	<b>38.464,24</b>
Construcciones		8.250.608,12	9.081.126,61	Reservas-		<b>(265.608,11)</b>	<b>(260.378,06)</b>
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		1.458.902,07	1.651.287,02	Otras reservas		<b>(265.608,11)</b>	<b>(260.378,06)</b>
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		103.480,98	53.838,88	Acciones en patrimonio propias		<b>(445.991,37)</b>	<b>(252.612,88)</b>
Inversiones financieras a largo plazo-	7	<b>78.001,04</b>	<b>78.847,49</b>	Acciones en patrimonio propias		<b>(445.991,37)</b>	<b>(252.612,88)</b>
Otros activos financieros		78.001,04	78.847,49	Resultado del ejercicio		<b>1.451.436,72</b>	<b>(5.230,05)</b>
				Resultado del ejercicio		<b>1.451.436,72</b>	<b>(5.230,05)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.207.656,28</b>	<b>1.745.653,63</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.687.079,87</b>	<b>6.742.131,89</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	1.095.432,04	1.100.897,77	Deudas a largo plazo-		<b>5.687.079,87</b>	<b>6.742.131,89</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	10	71.606,87	84.878,41	Deudas con entidades de crédito	12	<b>5.509.761,30</b>	<b>6.551.053,11</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		23.844,37	20.788,89	Otros pasivos financieros	13	<b>177.318,57</b>	<b>191.078,78</b>
Deudores varios		8.779,26	1.336,74	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.611.102,48</b>	<b>1.659.802,62</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	38.983,24	42.542,78	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	12	<b>817.353,56</b>	<b>714.328,94</b>
Periodificaciones a corto plazo		31.626,29	16.069,58	Deudas a corto plazo-		<b>719.287,45</b>	<b>794.824,09</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		<b>2.008.991,08</b>	<b>564.007,87</b>	Deudas con entidades de crédito	12	<b>467.179,09</b>	<b>541.491,56</b>
Tesorería		2.008.991,08	564.007,87	Otros pasivos financieros	13	<b>252.108,36</b>	<b>253.332,53</b>
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		<b>74.461,47</b>	<b>150.649,59</b>
				Proveedores		-	-
				Acreeedores varios		<b>23.512,86</b>	<b>46.692,91</b>
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	<b>5.948,61</b>	<b>3.356,68</b>
				Anticipos de clientes	9	<b>45.000,00</b>	<b>100.600,00</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.595.983,83</b>	<b>16.441.677,76</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.595.983,83</b>	<b>16.441.677,76</b>

Las Notas 1 a 22 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2021



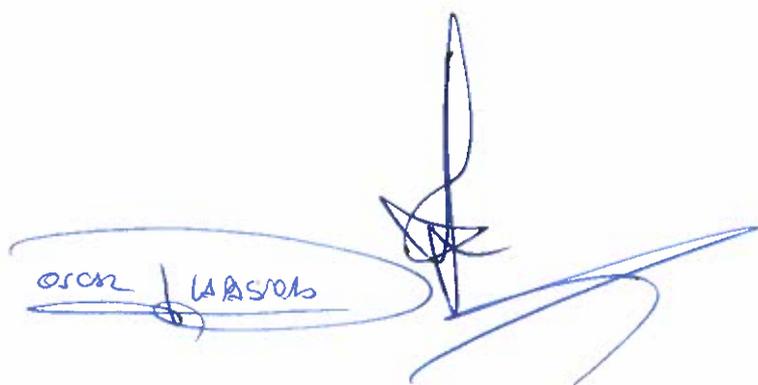
oscar / La historia

**MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS**  
**EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020**  
 (Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2021	30/06/2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios-	6 y 16	562.387,13	598.312,12
Ingresos por arrendamientos		562.387,13	598.312,12
Otros ingresos de explotación-		18.440,43	-
Ingresos por prestación de servicios		18.440,43	-
Gastos de personal	16	(34.210,72)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(28.978,89)	-
Cargas sociales		(5.231,83)	-
Otros gastos de explotación-		(423.588,07)	(334.013,25)
Servicios exteriores	16	(354.207,00)	(288.923,36)
Tributos		(69.381,07)	(45.089,89)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(6.675,75)	(12.787,49)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(102.071,77)	(104.525,46)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>14.281,25</b>	<b>146.985,92</b>
Ingresos financieros-		-	-
Otros ingresos financieros		-	-
Gastos financieros-		(104.517,49)	(123.179,98)
Por deudas con terceros	12	(104.517,49)	(123.179,98)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(104.517,49)</b>	<b>(123.179,98)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(90.236,24)</b>	<b>23.805,94</b>
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(90.236,24)</b>	<b>23.805,94</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS:</b>	9	<b>1.541.672,96</b>	<b>-</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		1.541.672,96	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.451.436,72</b>	<b>23.805,94</b>

Las Notas 1 a 22 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.


  
 orca LAS 5/06

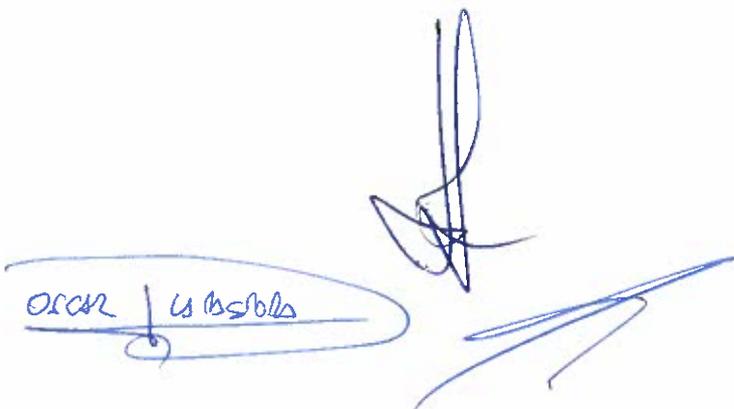
**MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS**  
**EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2021	30/06/2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		1.451.436,72	23.805,94
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>1.451.436,72</b>	<b>23.805,94</b>

Las Notas 1 a 22 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.



Handwritten signature and stamp in blue ink. The stamp is an oval containing the text "ORCA" followed by a vertical line and "U. B. S. O. L. A".

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Reservante	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2020</b>	11.358.000,00	38.464,24	2.173,18	(3.078,73)	-	(212.035,56)	-	(47.438,95)	11.137.086,18
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	23.805,94	23.805,94
Reducción de capital	(2.839.500,00)	-	-	-	-	-	-	-	(2.839.500,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(47.438,95)	47.438,95	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020</b>	8.518.500,00	38.464,24	2.173,18	(3.078,73)	-	(212.035,56)	(47.438,95)	23.805,94	8.321.382,12
	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Acciones propias	Resultados de ejercicios anteriores	Reservante	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2021</b>	8.518.500,00	38.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(282.812,88)	(259.472,51)	-	(5.230,05)	8.039.743,25
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.451.436,72	1.451.436,72
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(193.378,49)	-	-	-	(193.378,49)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	-	-	-	(5.230,05)	-	5.230,05	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021</b>	8.518.500,00	38.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(445.991,37)	(264.702,56)	-	1.451.436,72	8.297.801,48

Las Notas 1 a 22 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

OCIA | URSULA



## MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

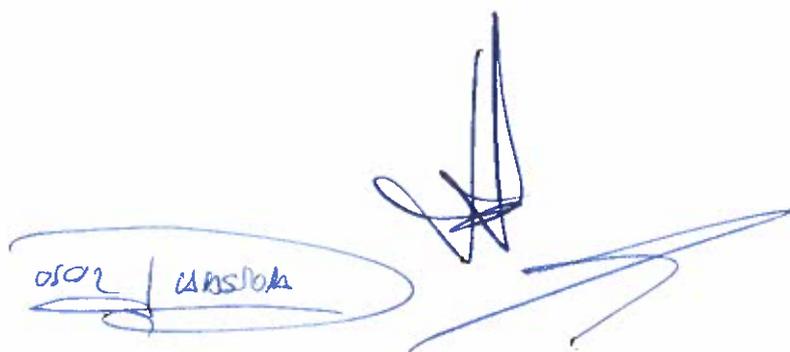
	Notas a los EE.FF.	30/06/2021	30/06/2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(86.839,76)</b>	<b>922.798,72</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.451.436,72</b>	<b>23.805,94</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(1.328.407,95)</b>	<b>240.492,93</b>
- Amortización del inmovilizado	5 y 6	102.071,77	104.525,46
- Variación de provisiones	10	6.675,75	12.787,49
- Resultados por enajenación de activos para la venta	9	(1.541.672,96)	-
- Gastos financieros		104.517,49	123.179,98
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(105.351,04)</b>	<b>781.679,83</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(13.600,48)	(25.988,75)
- Otros activos y pasivos corrientes		(15.558,71)	734.388,70
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(76.191,85)	73.279,88
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(104.517,49)</b>	<b>(123.179,98)</b>
- Pagos de intereses		(104.517,49)	(123.179,98)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>2.752.765,50</b>	<b>(23.876,11)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(140.580,95)</b>	<b>(24.236,64)</b>
- Inversiones inmobiliarias	6	(53.173,55)	(24.236,64)
- Activos disponibles para la venta		(87.407,40)	-
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>2.893.346,45</b>	<b>360,53</b>
- Activos disponibles para la venta	9	2.892.500,00	-
- Otros activos financieros	7	846,45	360,53
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(1.220.942,53)</b>	<b>(460.179,18)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(1.220.942,53)</b>	<b>(460.179,18)</b>
<b>Emisión de:</b>			<b>2.646.259,48</b>
- Deudas con entidades de crédito	12	-	-
- Otras deudas	11	(193.378,49)	-
<b>Adquisición de instrumentos de patrimonio propio</b>			<b>(2.839.500,00)</b>
<b>Devolución y amortización de:</b>			<b>(261.609,53)</b>
- Instrumentos de patrimonio		-	-
- Deudas con entidades de crédito	12	(1.012.579,66)	(261.609,53)
- Otras deudas	13	(14.984,38)	(5.329,13)
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>1.444.983,21</b>	<b>438.743,43</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		564.007,87	359.522,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.008.991,08	798.266,21

Las Notas 1 a 22 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Handwritten signature and stamp in blue ink, likely representing the responsible officer for the financial statements.

# **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.



Handwritten signature and stamp. The stamp contains the text "0502" and "CARLOS" separated by a vertical line. The signature is a stylized blue ink scribble.

## **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

### **1. Información general**

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía María Serrano de Haro Martínez. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.048, folio 180, sección 8 y hoja M-630349, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87649042. Su objeto social consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"),
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, la Sociedad 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.

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

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



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is written in a cursive style and appears to be 'Lucía María Serrano de Haro Martínez'. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature, which likely contains the name of the notary or the date of the document.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 11).

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

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

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

Adicionalmente, como se explica en la Nota 22, con fecha 10 de julio de 2021, se ha publicado en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5. El nuevo apartado 4 del artículo 9 que queda redactado de la siguiente forma:



ORCA LUBS/06

*"4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.*

*El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación".*

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11-07-2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inicien a partir del 1-01-2021, por lo que resultará aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021.

#### Compraventa de inmuebles

Con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió determinados activos inmobiliarios a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación, subrogándose en la posición de arrendador de los contratos existentes (véase Nota 6). Los Inmuebles forman parte de un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales cabe distinguir:

- a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), formadas por 165 viviendas, 17 locales comerciales, 214 plazas de garaje y 127 trasteros.
- b) Tres promociones en régimen de mercado libre: 57 viviendas, 43 plazas de garaje y 21 trasteros.

#### Contrato de gestión

Si bien inicialmente, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. designó una sociedad gestora que pudiera actuar en nombre y representación de la Sociedad en todo momento, tan sólo limitada por (i) materias expresamente reservadas por la legislación aplicable y los estatutos sociales de la Sociedad a la junta general de accionistas o al órgano de administración de la Sociedad; y (ii) los términos y condiciones del propio Contrato de gestión, con fecha 19 de marzo de 2020, la Sociedad y su sociedad gestora llegaron a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento derivasen obligaciones económicas a cargo de la Sociedad, más allá del pago por los servicios prestados hasta esa fecha.

Transitoriamente y dadas las circunstancias de estado de alarma motivadas por el COVID-19 que existían en aquel momento, la sociedad subcontratada por la Gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad, Allas, S.L, asumió a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, abonándosele unos honorarios anuales por la prestación de estos servicios equivalentes a un 0,4% del precio de compra de las Inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017.

Superada la situación de estado de alarma, el Consejo de Administración de la Sociedad ha revisado su modelo de gestión, para que esta sea llevada directamente por la Sociedad, contratando el personal que sea necesario y que se mantengan subcontratadas las funciones de administración de la Sociedad y de las Inversiones, en los mismos términos que estaban contratados por la anterior Gestora. Dicha decisión fue ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión celebrada el 2 de diciembre de 2020.

#### Cotización en el BME Growth

Con fecha 4 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación al segmento BME Growth de BME MTF



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is a stylized scribble. Below it, there is a stamp that appears to read "OSCAR JURADO" with a vertical line through the text.

Equity (antiguo segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil - MAB). Dicho acuerdo fue ratificado por la Junta General de Accionistas celebrada con carácter extraordinario en esa misma fecha.

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del BME MTF Equity aprobó la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones (véase Nota 11).

La Sociedad ha designado como asesor registrado y proveedor de liquidez a la mercantil Solventis A.V., S.A.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios**

### ***a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre del 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notariado, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones,
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere la información a desglosar en la memoria.
- La Circular 3/2020 de BME MTF Equity, de 30 de julio respecto de la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el segmento BME Growth.

### ***b) Imagen fiel***

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y sus notas explicativas adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta

de aplicación a la Sociedad y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 28 de octubre de 2021, al objeto de cumplir con los requerimientos de presentación de información financiera del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios y sus notas explicativas adjuntas han están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Fondo de maniobra**

Tal y como se desprende del balance adjunto, al 30 de junio de 2021 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 1.596.555,80 euros (85.851,01 euros al 31 de diciembre de 2020).

**e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 30 de septiembre de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), (modificada por la Ley 16/2012) lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%, salvo por lo dispuesto en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la redacción dada por la Disposición Final 2ª de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (véanse Notas 1 y 22). El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de

OSCAR LASPENA

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.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en el caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

**f) Comparación de la información**

La información relativa al periodo terminado el 30 de junio de 2021 que se incluye en estos estados financieros intermedios, se presenta a efectos comparativos, con la información del periodo terminado el 30 de junio de 2020.

Los cuadros que se reflejan en las Notas a los estados financieros intermedios con información al 31 de diciembre de 2020 corresponden al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

**g) Agrupación de partidas**

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

**h) Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios en criterios contables.

**i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes**

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

**j) Principio de empresa en funcionamiento**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros intermedios sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes notas a los estados financieros intermedios.

**3. Distribución / aplicación de resultados**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de 29 de junio de 2021, ha sido la siguiente:



OSCAR Lo B...

Bases de Reparto	Euros
Pérdida del ejercicio	(5.230,05)
	<b>(5.230,05)</b>

Reparto	Euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.230,05)
	<b>(5.230,05)</b>

#### Limitaciones para la distribución de resultados:

En caso de obtención de beneficios, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100 por 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 esta Ley.
- ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios cerrados el 30 de junio de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:


 A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'GIGIL' and '10/05/2021'.

**a) Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
Equipos para procesos de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

El beneficio o pérdida por la venta de inmovilizado material se calcula comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

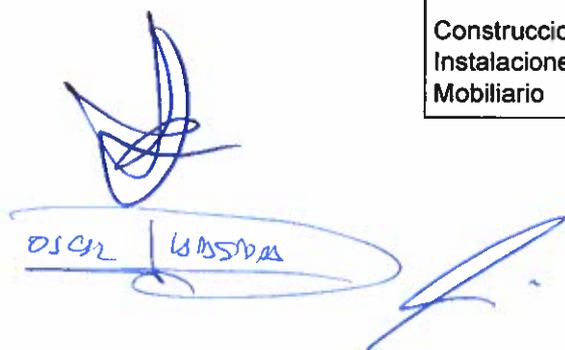
**b) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que la Sociedad mantiene para su explotación en régimen de alquiler, así como los anticipos realizados a cuenta de los mismos.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste de adquisición, incluyendo los gastos directamente asociados a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimada para las mismas que son los siguientes:

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario	10



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is a stylized scribble. Below it is a circular stamp containing the text 'OSGZ' and 'L. B. S. D. M.'.

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

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

### **c) 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, únicos mantenidos por la Sociedad, se clasifican como arrendamientos operativos.

#### *Arrendamientos operativos*

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

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

### **d) Activos disponibles para la venta**

Se incluyen en activos disponibles para la venta las inversiones inmobiliarias que se destinan a la venta, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
  1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
  3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
  4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos disponibles para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección

OSCAR LÓPEZ



de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste de adquisición se determina por el precio de compra más los gastos inherentes a la misma a los que se deduce el importe de la amortización acumulada en el momento de tomarse la decisión de su venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo.

#### **e) Instrumentos financieros**

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Un "instrumento de patrimonio" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "derivado financiero" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación con otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, generalmente, en una fecha futura.

#### Activos financieros

##### Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

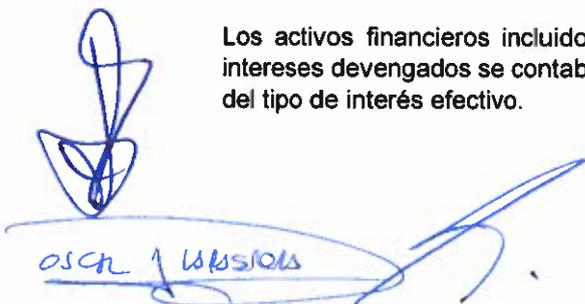
##### Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

##### Valoración posterior

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



Handwritten signature and scribbles in blue ink, including the text "OSCH" and "10/10/10/10".

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

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

#### Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa 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 tendrá 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.

#### Pasivos financieros 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 al 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 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 tienen 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 de efectivo no sea significativo.

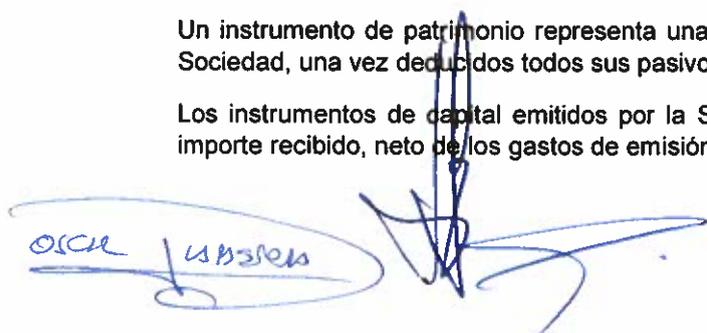
En el caso de producirse la renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones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

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

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio Neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.



Oscar [illegible]

**f) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

**g) Impuesto sobre beneficios**

*Régimen general*

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

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

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

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

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

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

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

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

*Régimen SOCIMI*

Con fecha 30 de septiembre de 2016, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2016 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.

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

No obstante lo anterior, con fecha 10 de julio de 2021, se ha publicado en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5, que queda redactado de la siguiente forma:

*"4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.*

*El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación".*

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11-07-2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inicien a partir del 1-01-2021, por lo que resultará aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021 (véanse Nota 1 y 22).

Por otra parte, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% 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 al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

#### **h) Ingresos y gastos**

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

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. 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 el epígrafe "inversiones inmobiliarias" del balance.



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

**i) Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la formulación de los estados financieros intermedios, diferencia entre:

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

El balance recoge, en su caso, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la Memoria.

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

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

**j) Clasificación de los activos y pasivos como corrientes**

En el balance los activos y pasivos se clasifican como corrientes y no corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no responden a esta clasificación se consideran no corrientes, salvo que se esperen recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha del balance. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para la Sociedad de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha del balance, este pasivo se clasifica como corriente.

**k) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

**l) Operaciones interrumpidas**

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (ver nota 9).

La Sociedad considera como ingresos y gastos de actividades interrumpidas los que se producen una vez que se adopta la decisión de enajenar un inmueble.

Durante los periodos terminados el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020 no se ha considerado necesario reclasificar a operaciones interrumpidas el resultado de los Activos no corrientes mantenidos para la venta, al considerar que el importe no es material.

**m) Medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Los gastos derivados de actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente y a la emisión de gases de efecto invernadero se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

Los derechos de emisión de gases de efecto invernadero se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

En este ejercicio no se ha originado ningún gasto por efecto invernadero.

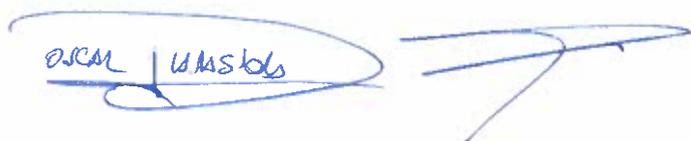
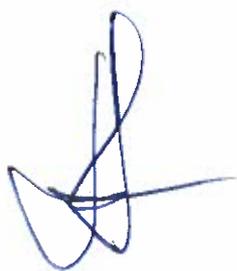
**n) Estado de flujos de efectivo**

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

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada del inmovilizado material, ha sido el siguiente:



Primer semestre de 2021

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b> Equipos para proceso de información	802,47	-	802,47
<b>Total coste</b>	<b>802,47</b>	-	<b>802,47</b>
<b>Amortización acumulada-</b> Equipos para proceso de información	(66,88)	(100,32)	(167,20)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(66,88)</b>	<b>(100,32)</b>	<b>(167,20)</b>
<b>Total neto</b>	<b>735,59</b>	<b>(100,32)</b>	<b>635,27</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b> Equipos para proceso de información	-	802,47	802,47
<b>Total coste</b>	-	<b>802,47</b>	<b>802,47</b>
<b>Amortización acumulada-</b> Equipos para proceso de información	-	(66,88)	(66,88)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	<b>(66,88)</b>	<b>(66,88)</b>
<b>Total neto</b>	-	<b>735,59</b>	<b>735,59</b>

#### Elementos totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existían elementos totalmente amortizados.

#### 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Primer semestre de 2021

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	Saldos Finales
<b>Coste-</b>				
Terrenos	3.830.178,54	-	(333.480,47)	3.496.698,07
Construcciones	9.446.779,22	-	(819.371,40)	8.627.407,82
Instalaciones técnicas	2.047.480,79	-	(181.069,88)	1.866.410,91
Mobiliario	61.464,52	53.173,55	-	114.638,07
<b>Total coste</b>	<b>15.385.903,07</b>	<b>53.173,55</b>	<b>(1.333.921,75)</b>	<b>14.105.154,87</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Construcciones	(365.652,61)	(47.257,82)	36.110,73	(376.799,70)
Instalaciones técnicas	(396.183,77)	(51.182,18)	39.857,11	(407.508,84)
Mobiliario	(7.625,64)	(3.531,45)	-	(11.157,09)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(769.462,02)</b>	<b>(101.971,45)</b>	<b>75.967,84</b>	<b>(795.465,63)</b>
<b>Total neto</b>	<b>14.616.441,05</b>	<b>(48.797,90)</b>	<b>(1.257.953,91)</b>	<b>13.309.689,24</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	Saldos Finales
<b>Coste-</b>				
Terrenos	4.119.155,65	-	(288.977,11)	3.830.178,54
Construcciones	10.158.653,13	-	(711.873,91)	9.446.779,22
Instalaciones técnicas	2.202.537,97	-	(155.057,18)	2.047.480,79
Mobiliario	26.511,29	34.953,23	-	61.464,52
<b>Total coste</b>	<b>16.506.858,04</b>	<b>34.953,23</b>	<b>(1.155.908,20)</b>	<b>15.385.903,07</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Construcciones	(291.609,75)	(100.375,38)	26.332,52	(365.652,61)
Instalaciones técnicas	(316.051,84)	(108.809,84)	28.677,91	(396.183,77)
Mobiliario	(4.372,14)	(3.253,50)	-	(7.625,64)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(612.033,73)</b>	<b>(212.438,72)</b>	<b>55.010,43</b>	<b>(769.462,02)</b>
<b>Total neto</b>	<b>15.894.824,31</b>	<b>(177.485,49)</b>	<b>(1.100.897,77)</b>	<b>14.616.441,05</b>

**Adiciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

Las altas producidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 corresponden a la compra de mobiliario y enseres para amueblar varios pisos propiedad de la Sociedad.

**Cartera de inmuebles**

La cartera de inmuebles de la Sociedad está formada por un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales distinguimos:

- a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 153 viviendas, 17 locales comerciales, 212 plazas de garaje y 115 trasteros, según el siguiente detalle:
- "Forallac": situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), (Gerona). Se integra por 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén).
  - "Residencial Tabarca": situada en la avenida Doctor Arturo Cortés 19-21, (Albacete). Se integra por 27 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
  - "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, 11, Cárcar (Navarra). Se integra por 12 viviendas unifamiliares con plazas de garaje aneja.
  - "Caparroso": situada en la calle de las Bárdenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra por 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
  - "Castejón": Situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra por 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
  - "Cascante": Situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
  - "Marcilla": Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
  - "Calle Voltio": Situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra por treinta y 35 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.
- b) Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 53 viviendas, 39 plazas de garaje y 21 trasteros., según el siguiente detalle:
- "Calle Navas": situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
  - "Mascarell": situada en la calle Mascarell 6, escaleras 1 y 2, (Palma de Mallorca). Se integra por 16 viviendas y 16 plazas de garaje.
  - "Camiño do Ferro": situada en la calle Eduardo Pondal Nº 6 y Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6, (Pontevedra). Se integra por 23 viviendas, 23 plazas de garaje y 23 trasteros.

**Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

Los trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de, 2020 corresponden a los inmuebles de las promociones de Palma de Mallorca y Albacete puestos a la venta a dicha fecha. Se espera que el precio de venta de estos inmuebles sea superior al valor neto contable.

oscar | Lozano



### **Pérdidas por deterioro**

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas en el mes de junio de 2021, en la que el valor total de los inmuebles asciende a 38.590.000 euros y en las que el valor de todos los inmuebles excede de su coste de adquisición. Por ello, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

### **Garantía hipotecaria.**

Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca están hipotecados como garantía de los préstamos concedidos a la Sociedad para financiación de su cartera de inmuebles (véanse Notas 12 y 13).

### **Elementos totalmente amortizados**

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existían elementos totalmente amortizados.

### **Política de seguros**

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura contratada resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad.

### **Arrendamientos**

A 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de las viviendas las siguientes cuotas de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros de IPC:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Hasta un año	701.582,13	749.052,62
Entre uno y cinco años	780.712,38	701.682,38
Más de cinco años	121.705,81	116.820,17
<b>Total</b>	<b>1.604.000,32</b>	<b>1.567.555,17</b>

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2021 han ascendido a 562.387,13 euros (598.312,12 euros al 30 de junio de 2020) (véase Nota 16).

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

## **7. Inversiones financieras a largo plazo**

Los saldos de otros activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 corresponden a la parte de las fianzas que, habiendo sido recibidas de los inquilinos, a su vez están depositadas en los correspondientes organismos de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles (véase Nota 13).

  
Ara Ueslers

## **8. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos de tipo financiero y tiene establecidos mecanismos para una adecuada identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

### *Riesgo de liquidez*

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

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 y disponibles que muestra su balance.

### *Riesgo de tipo de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

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

La financiación obtenida por la Sociedad está referenciada al Euribor, por lo que el coste de la misma está sujeto a las oscilaciones que se produzcan en el tipo de referencia (véase Nota 12).

### *Riesgo de crédito*

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el período medio de cobro a clientes es muy reducido pues los contratos de arrendamiento establecen que las rentas habrán de pagarse en los 5 primeros días hábiles del mes en curso. Por otra parte, la mayor parte de los contratos de arrendamiento se firman con garantías adicionales al objeto de minimizar este tipo de riesgo.

Por otra parte, la Sociedad realiza análisis de la solvencia de los futuros inquilinos antes de su aceptación y, adicionalmente, no existe una elevada concentración por contraparte.

## **9. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta del balance al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 recoge los inmuebles puestos a la venta por la Sociedad a dicha fecha.

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en el epígrafe Activos disponibles para la venta ha sido el siguiente:

*Primer semestre de 2021*

	Euros			
	Saldos Iniciales	Trasposos de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponibles para la venta	1.100.897,77	1.257.953,91	(1.263.419,64)	1.095.432,04
<b>Total</b>	<b>1.100.897,77</b>	<b>1.257.953,91</b>	<b>(1.263.419,64)</b>	<b>1.095.432,04</b>

OSCAR LABSOL

En relación a los inmuebles disponibles para la venta, al 30 de junio de 2021 la Sociedad había firmado varios contratos de arras habiendo recibido un importe de 45.000,00 euros (100.600,00 euros al 31 de diciembre de 2020) a cuenta de la futura compraventa de los mismos. Dichos importes han sido registrados en el epígrafe Anticipos de clientes de los balances al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

La financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta al 30 de junio de 2021 se recoge en el epígrafe de Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del balance adjunto, y asciende a 817.353,56 euros (714.328,94 euros al 31 de diciembre de 2020). (Véase Nota 12).

El detalle de las ventas de Activos disponibles para la venta producidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, así como su resultado es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Importe obtenido por la venta	2.892.500,00	-
Activos disponibles para la venta	(1.263.419,64)	-
Otros gastos asociados a la venta	(87.407,40)	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas</b>	<b>1.541.672,96</b>	-

#### 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de este epígrafe del balance al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	23.844,37	20.798,89
Deudores varios	8.779,26	1.336,74
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	38.983,24	42.542,79
	<b>71.606,87</b>	<b>64.678,41</b>

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Clientes prestaciones de servicios	23.844,37	20.898,89
Clientes de dudoso cobro	53.821,24	75.558,26
Menos, provisión para insolvencias	(53.821,24)	(75.658,26)
	<b>23.844,37</b>	<b>20.798,89</b>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

OKIR | 14/05/2021

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	(75.658,26)	(61.709,72)
Dotaciones (Nota 15)	(6.675,75)	(13.948,54)
Bajas	28.512,77	-
<b>Saldo final</b>	<b>(53.821,24)</b>	<b>(75.658,26)</b>

## 11. Patrimonio neto

### Fondos propios

#### Capital

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía María Serrano de Haro Martínez con un capital de 60.000 euros.

El 14 de febrero de 2017, el Accionista Único de la Sociedad en ese momento, ejerciendo las funciones de la Junta General tomó personalmente la decisión de aumentar el capital social en 8.062.500 euros, mediante la creación de 8.062.500 nuevas acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal, que se desembolsarían con aportaciones dinerarias y con una prima de emisión total de treinta y ocho mil trescientos treinta y tres euros con noventa y nueve céntimos de euro (38.333,99€). El aumento acordado fue íntegramente desembolsado y elevado a público el 16 de febrero de 2017 ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía María Serrano de Haro Martínez, encontrándose inscrito en el Registro Mercantil.

Con fecha 31 de julio de 2017, la Junta General de accionistas acordó aumentar el capital social en 3.235.500 euros, mediante la creación de 3.235.500 nuevas acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal y con una prima de emisión total de mil ciento treinta euros con veinticinco céntimos de euro (1.130,25€). El aumento acordado fue íntegramente desembolsado mediante la compensación de préstamos. El aumento acordado fue elevado a público mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía Serrano de Haro con fecha 27 de octubre de 2017, e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 21 de diciembre de 2017.

Con fecha 4 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Dicho acuerdo fue ratificado por la Junta General de Accionistas celebrada con carácter extraordinario en esa misma fecha.

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB aprobó la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (véase Nota 1).

La Sociedad designó como asesor registrado y proveedor de liquidez a la mercantil Solventis A.V., S.A.

Con fecha 30 de abril de 2020, la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal, acordó por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos euros (2.839.500 euros). La reducción de capital se realizó:

- Con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de las aportaciones en la cuantía de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción.

- Mediante la disminución del valor nominal de las acciones, en la cantidad de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción, de forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el valor nominal de cada acción es de setenta y cinco céntimos (0,75 euros).

Dicha reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 7 de julio de 2020.

En base a lo anterior, al 30 de junio de 2021, el capital social es de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros), dividido en once millones trescientas cincuenta y ocho mil (11.358.00) acciones ordinarias de setenta y cinco céntimos (0,75 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2021, el detalle de los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad, es el siguiente:

	Directa	Indirecta (*)	Total
Mónica Marazuela Azpiroz (consejera)	35,86%	0,65%	36,51%
Pedro Marazuela Azpiroz	17,07%	0,89%	17,96%
Susana Marazuela Azpiroz	17,82%	0,65%	18,47%
Juan Antonio Martínez González (consejero)	9,97%	-	9,97%

(\*) Las participaciones indirectas han sido calculadas por la suma ponderada de las sociedades con participaciones directas por las participaciones que cada accionista ostenta en el capital social de las mismas.

$$\text{Participación indirecta de X en Mistral} = \sum (\text{participación accionista X en Y} * \text{participación directa de Y en Mistral})$$

### Prima de emisión

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 una Prima de emisión por importe de 39.464,24 euros. Según el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### Reservas

#### Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

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 ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la

aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

### Acciones propias

Al objeto de dar cumplimiento a la Circular 1/2020 de 30 de julio, sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity, en lo que se refiere al Proveedor de Liquidez, la Sociedad suscribió un Contrato de Préstamo de Valores con la Sociedad Kilkeny Restauración, S.L., por la que ésta presta a la Sociedad 86.216 acciones de la propia SOCIMI por un importe de 252.612,88 euros. La contrapartida a los mencionados títulos se registra en el epígrafe Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo de los balances al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 adjuntos (véase Nota 13).

En virtud del contrato de Proveedor de Liquidez, la Sociedad ha adquirido acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

*Primer semestre de 2021*

	Nº de Acciones	Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio de Adquisición	Coste Total de Adquisición
Acciones propias	77.714	58.285,50	2,49	193.378,49

Por tanto, el movimiento de acciones propias durante el primer semestre de 2021 ha sido el siguiente:

	Acciones	Euros
Saldo inicial	86.216	252.612,88
Compras	77.714	193.378,49
Saldo final	163.930	445.991,37

La Sociedad tiene derecho a volver a poner estas acciones en circulación en una fecha posterior.

### Dividendos

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han pagado dividendos.

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

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Deudas a largo plazo	5.509.761,30	6.551.053,11
Deudas a corto plazo	467.179,09	541.491,56
Financiación vinculada a los activos disponibles para la venta	817.353,56	714.328,94
	<b>6.794.293,95</b>	<b>7.806.873,61</b>

El detalle de las principales condiciones de las citadas deudas es el siguiente:

Al 30 de junio de 2021:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Corriente	No Corriente	Saldo Pendiente	
				Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	Total
Euribor 12m + 2,15%	7.000.000,00	325.638,29	3.748.565,84	557.152,16	4.631.356,29
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	141.540,80	1.761.195,46	260.201,40	2.162.937,66
	<b>9.700.000,00</b>	<b>467.179,09</b>	<b>5.509.761,30</b>	<b>817.353,56</b>	<b>6.794.293,95</b>

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Corriente	No Corriente	Saldo Pendiente	
				Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	Total
Euribor 12m + 2,65%	7.000.000,00	374.688,22	4.462.677,30	487.197,52	5.324.563,04
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	166.803,34	2.088.375,81	227.131,42	2.482.310,57
	<b>9.700.000,00</b>	<b>541.491,56</b>	<b>6.551.053,11</b>	<b>714.328,94</b>	<b>7.806.873,61</b>

Los dos préstamos suscritos por la Sociedad tienen garantía hipotecaria de los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 6 y 15).

El detalle de los vencimientos, por años, de las citadas deudas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
2021	1.210.041,70	1.255.820,50
2022	473.482,74	552.261,97
2023	486.346,45	567.947,53
2024	499.559,89	584.080,45
2025	513.132,51	600.673,53
2026	527.074,16	617.739,93
2027	541.394,79	635.293,19
2028	556.104,75	653.347,31
2029	571.214,63	671.916,61
2030	586.735,30	691.015,85
2031	602.677,95	710.660,21
2032	226.529,08	266.116,53
	<b>6.794.293,95</b>	<b>7.806.873,61</b>

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han ascendido a 104.517,49 euros (123.179,98 euros al 30 de junio de 2020).

#### Cumplimiento de condiciones contractuales

En general, los préstamos suscritos por la Sociedad establecen una serie de condiciones que deben cumplirse o la no realización de otros actos a favor de terceros que, de modo directo o indirecto, comprometan su solvencia, sin el consentimiento previo de la correspondiente entidad financiera.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han cumplido todas las condiciones y cláusulas establecidas en los contratos suscritos y en vigor al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

#### 13. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros a largo plazo	177.318,57	191.078,78
Otros pasivos financieros a corto plazo	252.108,36	253.332,53
	<b>429.426,93</b>	<b>444.411,31</b>

El detalle de Otros pasivos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Fianzas recibidas	100.741,22	104.294,03
Depósitos recibidos	76.577,35	86.784,75
	<b>177.318,57</b>	<b>191.078,78</b>

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 corresponde a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 7).

El saldo de depósitos recibidos a largo plazo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 recoge las garantías adicionales recibidas por la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, respecto de los contratos de arrendamiento firmados.

#### **14. Administraciones Públicas y Situación fiscal**

##### **Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La Sociedad mantenía al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

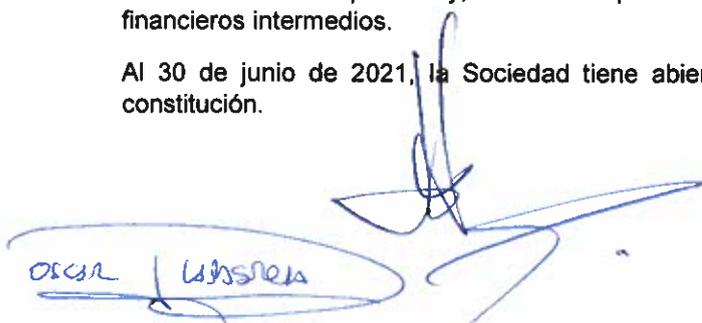
Concepto	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
<b>SALDOS DEUDORES:</b>		
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas-</b>		
<i>Gobierno de Navarra</i>	38.909,99	42.469,53
<i>Hacienda Pública:</i>		
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	73,25	73,25
	<b>38.983,24</b>	<b>42.542,78</b>
<b>SALDOS ACREEDORES:</b>		
<b>Hacienda Pública acreedora-</b>		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	3.168,32	809,59
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	2.431,04	2.407,39
<b>Organismos de la Seg. Social acreedora-</b>	349,25	139,70
	<b>5.948,61</b>	<b>3.356,68</b>

El saldo frente al Gobierno de Navarra corresponde a las subvenciones otorgadas a los arrendatarios por dicho organismo por el alquiler de viviendas protegidas y pendientes de cobro por parte de la Sociedad.

##### **Ejercicios abiertos a inspección**

La legislación vigente establece que 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. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección y, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros intermedios.

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.



## **15. Garantías comprometidas con terceros**

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene constituidas ante terceros hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 6 y 12).

## **16. Ingresos y gastos**

### **Importe neto de la cifra de negocios**

El importe registrado a 30 de junio de 2021 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2021 han ascendido a 562.387,13 euros (598.312,12 euros al 30 de junio de 2020) (véase Nota 6).

Todos los ingresos generados por la Sociedad han sido obtenidos en el mercado nacional.

### **Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal al 30 de junio de 2021 y al 30 de junio de 2020 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Sueldos y salarios	28.978,89	-
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.231,83	-
	<b>34.210,72</b>	-

### **Distribución funcional por género**

La distribución funcional por género de los miembros del Consejo de Administración y de la plantilla de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Categoría Profesional	Número de Personas			
	30/06/2021		31/12/2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	1	2	1
Licenciados	-	1	-	-

### **Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y al 30 de junio de 2020 es el siguiente:



OSCAR LAPARRA

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Arrendamientos y cánones	-	6.000,00
Reparaciones y conservación	117.043,52	62.345,20
Servicios de profesionales independientes	166.842,60	167.932,01
Transportes	-	90,00
Primas de seguros	17.851,39	20.599,78
Servicios bancarios y similares	6.474,18	3.758,66
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.229,92	-
Suministros	41.951,25	27.172,49
Otros servicios	814,14	1.025,22
	<b>354.207,00</b>	<b>288.923,36</b>

#### **Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales**

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 corresponde a la dotación para insolvencia de aquellos clientes que han sido considerados como de dudoso cobro (véase Nota 10).

#### **17. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

Tal y como se identifica en la Nota 1, la Sociedad ha designado desde el 1 de abril de 2020 a la Sociedad Allas, S.L. para la prestación de los servicios de administración de la Sociedad y de las Inversiones. El importe percibido por la Sociedad Allas, S.L. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha ascendido a 32.366,28 euros (16.183,14 euros al 30 de junio de 2020).

Por otra parte, como se explica en la Nota 13, al objeto de dar cumplimiento a la Circular 1/2020 de 30 de julio sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity, en lo que se refiere al Proveedor de Liquidez, la Sociedad suscribió un Contrato de Préstamo de Valores con la Sociedad Kilkenny Restauración, S.L., por la que ésta presta a la Sociedad 86.216 acciones de la propia SOCIMI por un importe de 252.612,88 euros

#### **18. Información relativa al Consejo de Administración**

##### **Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

##### **Saldos con el Consejo de Administración**

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen anticipos ni créditos concedidos por la Sociedad a los miembros del Consejo de Administración.

##### **Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 "Deber de evitar situaciones de conflicto de interés" del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014,

se informa de que no existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

**D<sup>a</sup>. Mónica Marazuela Azpiroz**

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	22,11%	-
Mosupe, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Kilkenny Restauración, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Lester y Roche, S.L.U.	Administradora Única	100%	-
Lejaroa, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	33,33%	-
Domo Activos, S.A.	-	0,69%	-

**D. Óscar Lapastora Turpín**

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Director General	-	-

**D. Juan Antonio Martínez González**

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Domo Activos, S.A.	-	0,34%	-
LAR España Real Estate Socimi, S.A.	-	0,00%	-
Unibail-Rodamco-Westfield S.E.	-	0,00%	-

**19. Información medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

**20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y Ley 11/2021**

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y Ley 11/2021 de 9 de julio.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y Ley 11/2021 de 9 de julio.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No aplica.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad adquirió los inmuebles destinados al arrendamiento el 16 de febrero de 2017 (véase Nota 6).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los enumerados en la Nota 6.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

## **21. Impacto del COVID-19**

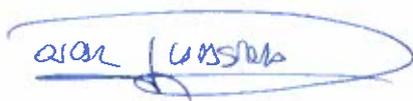
Con fecha 14 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicho estado de alarma se ha venido prorrogando hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Con motivo del mencionado estado de alarma, el Gobierno ha aprobado varios Reales Decretos-Ley que afectan directamente a la actividad de la Sociedad. En concreto, los Reales Decretos-Ley son los siguientes:

- A) Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que entró en vigor el 2 de abril, planteó unas medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables.

Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para su uso como vivienda. Las medidas son las siguientes:

- i) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional durante un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

 *ALAN LUIS...*

ii) Prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que venzan dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta prórroga se aplicará previa solicitud del arrendatario y durante la misma se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

iii) Moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores de vivienda.

Los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica podrán solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

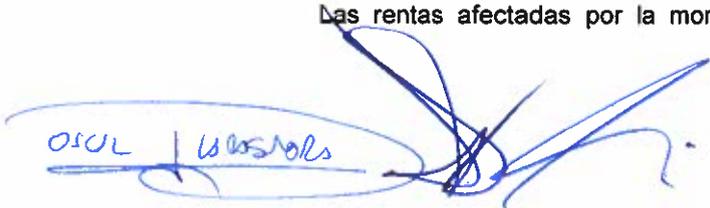
En relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad aplicó en 2020 a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplían los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19. Durante el primer semestre de 2021, prácticamente no han existido reducciones de renta por este concepto.

B) Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda. Las medidas son las siguientes:

i) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia para los arrendatarios que lo soliciten y que acrediten el cumplimiento de determinados requisitos, que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni devengo de

OSUL | URSALOS



intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad recibió en 2020, 2 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19. Durante el primer semestre de 2021, prácticamente no han existido reducciones de renta por este concepto.

## **22. Hechos posteriores**

Con fecha 10 de julio de 2021, se ha publicado en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5, que queda redactado de la siguiente forma:

*"4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.*

*El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación".*

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11 de julio 2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inician a partir del 1 de enero de 2021, por lo que resultará aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021 (véanse Nota 1 y 2 e)).

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros intermedios del mencionado periodo.