

Madrid, 27 de octubre de 2023.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 2023 (Anexo I).
- 2.- Informe de revisión limitada y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022 (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.

Atentamente,

D. José Javier Prieto Martín  
Secretario del Consejo de Administración

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2023



## MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2023

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2023

En el primer semestre de 2023 ha continuado el clima de incertidumbre que ha venido afectando al sector inmobiliario en los últimos años por las continuas modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como la aprobación de medidas urgentes para paliar primero los efectos del COVID-19 y, posteriormente, de la guerra de Ucrania.

En este sentido, con fecha 28 de diciembre de 2022, se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad. En el mencionado Real Decreto-ley se extiende, hasta el 31 de diciembre de 2023, la aplicación de la medida de limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU de 1994, cuya vigencia finalizaba a finales de 2022. En los contratos en los que en el período comprendido entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 proceda actualizar la renta por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia se aplicará como mecanismo de actualización el Índice de Garantía y Competitividad en lugar del Índice de Precios al Consumo. Como ya se ha explicado, este límite supone en la práctica que la subida anual del alquiler no podrá ser superior al 2% independientemente de la inflación, ya que por definición el IGC está limitado a este porcentaje.

Asimismo, con fecha 29 de junio de 2023, se ha publicado el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea. En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 31 de diciembre de 2023.

Además, durante el primer semestre se ha producido la aprobación de la nueva ley de vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda), cuyos efectos prácticos no están muy claros al haber manifestado varias Comunidades Autónomas que no va a ser aplicada en sus territorios en todos aquellos aspectos que entren en el ámbito de sus competencias.

Con todo lo anterior, la Sociedad ha continuado con la comercialización de los inmuebles que habían sido destinados a la venta, así como con el arrendamiento del resto de los inmuebles. Así, durante el primer semestre de 2023 se han firmado las escrituras de venta de 7 inmuebles en Pontevedra y 2 en Cárcar; se ha continuado con el alquiler de larga duración en Marcilla, Castejón, Cascante, Caparros y Forallac; y se ha continuado con la actividad de alquiler turístico en Alicante.

Por último, la Sociedad continúa analizando posibles inversiones en inmuebles en zonas consideradas estratégicas.

Con todo lo anterior, el nivel de los ingresos por alquileres ha disminuido a 422.957,00 euros (461.688,28 euros a 30 de junio de 2022), mientras que el resultado por ventas de inmuebles durante el primer semestre del ejercicio 2023 ha ascendido a 756.909,63 euros (3.558.639,71 euros a 30 de junio de 2022).

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 se sitúa en el 0,82% de la facturación del periodo (0,07% al 30 de junio de 2022).

### Riesgos e incertidumbres

El mercado inmobiliario y, en particular el de alquiler residencial, viene travesando una situación de incertidumbre durante los últimos ejercicios por distintos motivos:

1.- La situación económica que venimos viviendo como consecuencia de la situación económica causada: i) por la pandemia causada por el COVID-19; ii) por la fuerte subida de la inflación, como consecuencia de la fuerte subida de precios en distintos sectores como el de materias primas, transporte, energía, etc..., que se está trasladando al bolsillo de los ciudadanos reduciendo su renta disponible para el alquiler; y iii) por los efectos de la guerra de Ucrania, que han venido a agravar los dos primeros efectos y ha llevado al Gobierno a aprobar un Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

2.- Las modificaciones regulatorias introducidas por el Gobierno en los últimos años que van desde la extensión obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda, la limitación de las garantías para el arrendador, la limitación de las revisiones anuales de renta, la suspensión de los procesos de desahucio en determinadas circunstancias, etc.

Esta situación de incertidumbre ha continuado durante el primer semestre de 2023 con la prórroga de algunas de las medidas aprobadas por el Gobierno en ejercicios anteriores, junto con la entrada en vigor de la nueva ley de vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda), cuyos efectos prácticos no están muy claros al haber manifestado varias Comunidades Autónomas que no va a ser aplicada en sus territorios en todos aquellos aspectos que entren en el ámbito de sus competencias.

Todos los aspectos anteriores suponen un riesgo en la posible evolución del negocio de la Sociedad, tanto en lo que se refiere a alquileres como a rotación de activos.

Por ello, la Sociedad ha mantenido la decisión sobre la finalidad a que se destinan los inmuebles ofertados por la Sociedad en alquiler y a continuar la venta de algunos de sus activos.

### Indicadores clave de resultados

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Cifra de Negocios	422.957,28	461.688,28
EBITDA	844.055,35	3.664.836,84
Resultado procedente de operaciones interrumpidas	756.909,63	3.558.639,71
Beneficio del periodo	725.106,58	3.531.076,97
Flujos de efectivo de explotación	(596.247,66)	(106.649,16)
Fondos Propios	7.998.884,35	10.361.813,72
Capital Social	6.814.800,00	6.814.800,00
Inversiones inmobiliarias	-	5.045,28
Número de inmuebles	144	175
Morosidad	0,82%	0,07%

*Handwritten notes and signatures:*  
 A large blue checkmark is drawn on the left side of the page.  
 Below it, there is a signature in blue ink.  
 At the bottom left, there is a vertical signature that reads "eran" followed by "Luisiana" written vertically.

Los ingresos por rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 422.957,00 euros, un 8,4% por debajo del nivel de ingresos del mismo periodo del año anterior.

El motivo principal de esta reducción es la venta de los inmuebles no estratégicos a medida que van terminando sus contratos de arrendamiento.

Por lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 404.204,88 euros (440.994,77 euros en el primer semestre de 2022), de los que 18.444,75 euros corresponden a gastos de personal; 287.159,52 euros a servicios exteriores; 34.247,01 euros a tributos, principalmente los impuestos locales de las distintas promociones y el Impuesto de Actividades Económicas; 3.464,43 euros a la dotación para insolvencias; y 77.577,69 euros a la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias.

Con todo lo anterior, los resultados de explotación han sido positivos en 25.998,40 euros (28.616,70 euros al 30 de junio de 2022).

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 58.059,60 euros (negativos en 56.182,18 euros al 30 de junio de 2022) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida por los inmuebles. El descenso producido por las amortizaciones anticipadas de deuda llevadas a cabo por la Sociedad, se han visto compensados por la subida de los tipos de interés.

Los resultados antes de impuestos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 son negativos en 31.803,05 euros (negativos en 27.562,74 euros al 30 de junio de 2022).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha obtenido beneficios por la venta de inmuebles por un importe de 756.909,63 euros (3.558.639,71 euros al 30 de junio de 2022).

Con todo lo anterior, los resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 756.909,63 euros (3.531.076,97 euros al 30 de junio de 2022).

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2023 de la Sociedad es positivo por importe de 1.608.475,36 euros (3.110.116,50 euros al 30 de junio de 2022).

#### **Inversiones**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han realizado inversiones significativas.

#### **Dividendos**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, se han pagado los siguientes dividendos:

- a) A cuenta de los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,05 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 561.320,50 euros. La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 30 de enero de 2023.
- b) Con cargo a los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,02796568 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 313.954,15 euros. El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023. La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 30 de junio de 2023.

Durante este semestre no se han pagado dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2023.

05/07/2023

### **Acciones Propias**

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido transacciones con acciones propias de la Sociedad:

	Acciones	Euros
Saldo inicial	131.590	265.675,35
+ Compras	-	-
- Ventas	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>131.590</b>	<b>265.675,35</b>

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

### **Hechos Posteriores**

Como consecuencia de la aprobación de la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2022 por parte de la Junta General de Accionistas en su reunión celebrada el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha procedido al pago de un dividendo complementario por importe de 313.954,15 euros, según el siguiente detalle:

Importe bruto unitario (euros/acción)	0,02796568
Importe unitario de retención fiscal (euros/acción)	0,00531348
Importe neto unitario (euros/acción)	0,02265220

El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023.

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros intermedios del mencionado periodo.

# Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.

Estados financieros intermedios del periodo finalizado al 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE 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), que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio 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 de la situación financiera de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. al 30 de junio de 2023, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo intermedio 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

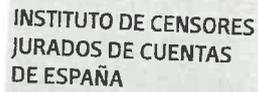
Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación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

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

27 de octubre de 2023



INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

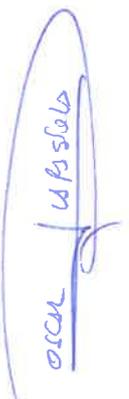
2023 Núm. 01/23/04632

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes  
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



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

**BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Euros)

ACTIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.908.675,29</b>	<b>9.085.408,19</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.998.884,35</b>	<b>8.149.052,42</b>
Inmovilizaciones materiales-	5	233,99	334,31	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	11	<b>7.998.884,35</b>	<b>8.149.052,42</b>
Equipos para procesos de información		233,99	334,31	<b>Capital-</b>		<b>6.814.800,00</b>	<b>6.814.800,00</b>
Inversiones inmobiliarias-	6	<b>7.874.284,24</b>	<b>9.045.911,47</b>	Capital escriturado		6.814.800,00	6.814.800,00
Terrenos		2.129.204,54	2.425.089,74	<b>Prima de emisión</b>		<b>39.464,24</b>	<b>39.464,24</b>
Construcciones		4.923.402,40	5.636.736,28	<b>Reservas-</b>		<b>685.188,88</b>	<b>212.877,64</b>
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		771.667,65	911.902,04	Otras reservas		685.188,88	212.877,64
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		50.009,65	72.183,41	<b>Acciones en patrimonio propias</b>		<b>(265.675,35)</b>	<b>(265.675,35)</b>
Inversiones financieras a largo plazo-	7	<b>34.157,06</b>	<b>39.162,41</b>	Acciones en patrimonio propias		(265.675,35)	(265.675,35)
Otros activos financieros		34.157,06	39.162,41	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>725.106,58</b>	<b>4.723.112,39</b>
				Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		725.106,58	4.723.112,39
				<b>Dividendo a cuenta</b>		-	<b>(3.375.526,50)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.182.393,23</b>	<b>2.046.581,71</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.518.266,30</b>	<b>2.065.772,47</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	716.885,24	268.843,04	<b>Deudas a largo plazo-</b>		<b>1.518.266,30</b>	<b>2.065.772,47</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	10	<b>130.044,85</b>	<b>108.611,98</b>	Deudas con entidades de crédito	12	1.424.277,04	1.969.538,47
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		48.774,60	32.986,22	Otros pasivos financieros	13	93.989,26	96.234,00
Deudores varios		44.337,93	35.825,23				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	36.932,32	39.800,53	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>573.917,87</b>	<b>917.165,01</b>
				<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	9 y 12	-	-
Inversiones financieras a corto plazo-		<b>699,52</b>	<b>699,52</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>		<b>440.262,43</b>	<b>198.161,62</b>
Otros activos financieros		699,52	699,52	Deudas con entidades de crédito	12	126.308,28	198.161,62
				Otros pasivos financieros	13	313.954,15	-
Periodificaciones a corto plazo		<b>29.916,07</b>	<b>11.363,11</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>133.655,44</b>	<b>719.003,39</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		<b>1.304.847,55</b>	<b>1.657.064,06</b>	Acreeedores varios		33.723,93	42.374,09
Tesorería		1.304.847,55	1.657.064,06	Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	17.231,51	642.629,30
				Anticipos de clientes	9	82.700,00	34.000,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>10.091.068,52</b>	<b>11.131.989,90</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>10.091.068,52</b>	<b>11.131.989,90</b>

Las Notas 1 a 23 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2023

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS**  
**EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022**  
 (Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2023	30/06/2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>6 y 16</b>	<b>422.957,00</b>	<b>461.688,28</b>
Ingresos por arrendamientos		422.957,00	461.688,28
<b>Otros ingresos de explotación-</b>		<b>6.405,75</b>	<b>13.600,00</b>
Ingresos por prestación de servicios		6.405,75	13.600,00
<b>Gastos de personal</b>	<b>16</b>	<b>(18.444,75)</b>	<b>(26.310,00)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(13.809,53)	(19.999,98)
Cargas sociales		(4.635,22)	(6.310,02)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(321.406,53)</b>	<b>(336.764,07)</b>
Servicios exteriores	<b>16</b>	(287.159,52)	(284.412,20)
Tributos		(34.247,01)	(52.351,87)
<b>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</b>	<b>10</b>	<b>(3.464,43)</b>	<b>(343,01)</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(60.889,17)</b>	<b>(77.577,69)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>840,53</b>	<b>(5.676,81)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>25.998,40</b>	<b>28.616,70</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>258,15</b>	<b>2,74</b>
Otros ingresos financieros		258,15	2,74
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(58.059,60)</b>	<b>(56.182,18)</b>
Por deudas con terceros	<b>12</b>	(58.059,60)	(56.182,18)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(57.801,45)</b>	<b>(56.179,44)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(31.803,05)</b>	<b>(27.562,74)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>14</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(31.803,05)</b>	<b>(27.562,74)</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS:</b>	<b>9</b>	<b>756.909,63</b>	<b>3.558.639,71</b>
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos</b>		<b>756.909,63</b>	<b>3.558.639,71</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>725.106,58</b>	<b>3.531.076,97</b>

Las Notas 1 a 23 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 2023.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'CABRERA' and 'CABRERA' written vertically.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

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

	Notas a los EE.FF.	30/06/2023	30/06/2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		725.106,58	3.531.076,97
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		725.106,58	3.531.076,97

Las Notas 1 a 23 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 2023.

0102 / 0151010

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2022</b>	8.518.600,00	39.464,24	(265.608,11)	(252.341,88)	3.478.453,12	(1.125.175,50)	10.393.291,87
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.531.076,97	-	3.531.076,97
Reducción de capital	(1.703.700,00)	-	-	-	-	-	(1.703.700,00)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	15.936,75	-	-	15.936,75
Dividendos (Nota 3)	-	-	-	-	(2.999.967,37)	1.125.175,50	(1.874.791,87)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	478.485,75	-	(478.485,75)	-	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022</b>	6.814.800,00	39.464,24	212.877,64	(236.405,13)	3.531.076,97	-	10.361.813,72
	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2023</b>	6.814.800,00	39.464,24	212.877,64	(265.675,35)	4.723.112,39	(3.375.526,50)	8.149.062,42
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	725.106,58	-	725.106,58
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos (Nota 3)	-	-	-	-	(4.250.801,15)	3.375.526,50	(875.274,65)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	472.311,24	-	(472.311,24)	-	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023</b>	6.814.800,00	39.464,24	685.188,88	(265.675,35)	725.106,58	-	7.988.884,35

Las Notas 1 a 23 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 2023.

ALCAR  
LILA SIDA

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2023	30/06/2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(596.247,66)</b>	<b>(106.649,16)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		725.106,58	3.531.076,97
- Amortización del inmovilizado	5 y 6	(634.754,58)	(3.424.539,57)
- Variación de provisiones	10	60.889,17	77.577,69
- Resultados por enajenación de activos para la venta	9	3.464,43	343,01
- Ingresos financieros		(756.909,63)	(3.558.639,71)
- Gastos financieros		(258,15)	(2,74)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(628.798,21)</b>	<b>(157.007,12)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(24.897,30)	(27.354,62)
- Otros activos y pasivos corrientes		(18.552,96)	(16.442,10)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(585.347,95)	(113.210,40)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(57.801,45)</b>	<b>(56.179,44)</b>
- Cobros de intereses		258,15	2,74
- Pagos de intereses		(58.059,60)	(56.182,18)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>1.424.711,16</b>	<b>5.868.853,20</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(65.294,19)</b>	<b>(256.774,63)</b>
- Inversiones inmobiliarias	6	-	(5.045,28)
- Activos disponibles para la venta	9	(65.294,19)	(251.729,35)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>1.490.005,35</b>	<b>6.125.627,83</b>
- Activos disponibles para la venta	9	1.485.000,00	6.108.900,00
- Otros activos financieros	7	5.005,35	16.727,83
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(1.180.680,01)</b>	<b>(4.226.889,42)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(1.180.680,01)</b>	<b>(4.226.889,42)</b>
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	-	-
Devolución y amortización de:			
- Instrumentos de patrimonio	11	-	(1.703.700,00)
- Deudas con entidades de crédito	12	(617.114,77)	(1.390.281,87)
- Otras deudas	13	(2.244,74)	(23.669,30)
Pago de dividendos	11	(561.320,50)	(1.125.175,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	11	-	15.936,75
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(352.216,51)</b>	<b>1.535.314,62</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.657.064,06	2.163.965,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.304.847,55	3.699.279,70

Las Notas 1 a 23 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 2023.

OSCH. MESSOLA



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

### **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 notaría 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 compraventa 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, 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.

ORON  
Luis C. Bosa

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 la 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 4 g), con fecha 10 de julio de 2021, se publicó 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:

"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 de enero de 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. Los Inmuebles adquiridos formaban 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.

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2022 y el primer semestre de 2023, la Sociedad ha procedido a vender una parte de los inmuebles que componen las anteriores promociones (véase Nota 6).

#### 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, 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 revisó su modelo de gestión, de modo que actualmente esta es llevada directamente por la Sociedad, a través de su personal, manteniendo subcontratadas las funciones de administración de la propia Sociedad y de las Inversiones, en los mismos términos que estaban contratados por la anterior gestora.

#### 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 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 tiene 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 2023 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, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- 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 2023 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 2023, 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.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 26 de octubre de 2023, 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 2023 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 1.608.475,36 euros (1.129.416,70 euros al 31 de diciembre de 2022).

**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 2023 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 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 2023 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.

OICM  
LABSOLA

**f) Comparación de la información**

La información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 que se incluye en estos estados financieros intermedios, se presenta a efectos comparativos, con la información del periodo terminado de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Los cuadros que reflejan cifras de balance se presentan a efectos comparativos con las cifras al 31 de diciembre de 2022.

**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 2023 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.

**3. Distribución / aplicación de resultados**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de 30 de junio de 2023, ha sido la siguiente:

Bases de Reparto	Euros
Beneficio del ejercicio	4.723.112,39
	<b>4.723.112,39</b>

Reparto	Euros
Reserva legal	472.311,24
Dividendos	4.250.801,15
	<b>4.723.112,39</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.

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad ha distribuido dividendos según el siguiente detalle:

- a) El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 30 de enero de 2023 la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,05 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 561.320,50 euros.
- b) Por otra parte, como consecuencia de la aprobación de la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2022 por parte de la Junta General de Accionistas en su reunión celebrada el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha procedido al pago de un dividendo complementario por importe de 313.954,15 euros, según el siguiente detalle:

Importe bruto unitario (euros/acción)	0,02796568
Importe unitario de retención fiscal (euros/acción)	0,00531348
Importe neto unitario (euros/acción)	0,02265220

El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023 (véanse Notas 11, 20 y 23).

Durante el primer semestre de 2023 no se ha distribuido ningún dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

#### **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 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **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

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.

esca (WSS)

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

Handwritten notes in blue ink on the left margin, including a large scribble and the word "VALORABLE" written vertically inside a circle.

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**

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

##### **e.1) Activos financieros**

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

##### **e.1.1) Activos financieros a coste amortizado**

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que

calcu  
lab  
sua

se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Baja de activos financieros*

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan

Handwritten notes in blue ink on the left margin, including a large scribble at the top, a vertical line with a checkmark, and a circled signature at the bottom.

sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### e.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, en la que la Sociedad clasifica a los mismos, es la siguiente:

##### e.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

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

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Orca 445804

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### **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.

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 publicó 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 entró 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 resulta aplicable a la SOCIMI tanto para el ejercicio 2021 como para el ejercicio 2022 (véase Nota 1).

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.

escu + 14168864

#### **h) Gastos**

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

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

#### **i) Ingresos**

Los ingresos provienen del arrendamiento de bienes inmuebles.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión. El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

#### **j) Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, 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.

o/cu | labgou

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.

#### **k) 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.

#### **l) Transacciones con vinculadas**

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

#### **m) 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 ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 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. Sólo se reconoce en este epígrafe el resultado de la venta de los inmuebles.

#### **n) 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.

#### **o) 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 2023 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada del inmovilizado material, ha sido el siguiente:

*Primer semestre de 2023*

	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>-</b>	<b>802,47</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
Equipos para proceso de información	(468,16)	(100,32)	(568,48)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(468,16)</b>	<b>(100,32)</b>	<b>(568,48)</b>
<b>Total neto</b>	<b>334,31</b>	<b>(100,32)</b>	<b>233,99</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	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>-</b>	<b>802,47</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
Equipos para proceso de información	(267,52)	(200,64)	(468,16)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(267,52)</b>	<b>(200,64)</b>	<b>(468,16)</b>
<b>Total neto</b>	<b>534,95</b>	<b>(200,64)</b>	<b>334,31</b>

#### Elementos totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existían elementos totalmente amortizados.

#### 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Primer semestre de 2023

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	Saldos Finales
<b>Coste-</b>				
Terrenos	2.425.089,74	-	(295.885,20)	2.129.204,54
Construcciones	5.988.387,96	-	(729.547,05)	5.258.840,91
Instalaciones técnicas	1.290.606,23	-	(158.108,42)	1.132.497,81
Mobiliario	90.916,45	-	(21.494,48)	69.421,97
<b>Total coste</b>	<b>9.795.000,38</b>	<b>-</b>	<b>(1.205.035,15)</b>	<b>8.589.965,23</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Construcciones	(351.651,68)	(27.534,12)	43.747,29	(335.438,51)
Instalaciones técnicas	(378.704,19)	(29.539,65)	47.413,68	(360.830,16)
Mobiliario	(18.733,04)	(3.715,08)	3.035,80	(19.412,32)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(749.088,91)</b>	<b>(60.788,85)</b>	<b>94.196,77</b>	<b>(715.680,99)</b>
<b>Total neto</b>	<b>9.045.911,47</b>	<b>(60.788,85)</b>	<b>(1.110.838,38)</b>	<b>7.874.284,24</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	Saldos Finales
<b>Coste-</b>				
Terrenos	3.058.805,52	-	(633.715,78)	2.425.089,74
Construcciones	7.550.192,32	-	(1.561.804,36)	5.988.387,96
Instalaciones técnicas	1.629.948,96	-	(339.342,73)	1.290.606,23
Mobiliario	84.682,50	6.233,95	-	90.916,45
<b>Total coste</b>	<b>12.323.629,30</b>	<b>6.233,95</b>	<b>(2.534.862,87)</b>	<b>9.795.000,38</b>
<b>Amortización acumulada-</b>				
Construcciones	(367.448,07)	(66.444,42)	82.240,81	(351.651,68)
Instalaciones técnicas	(396.558,40)	(71.672,97)	89.527,18	(378.704,19)
Mobiliario	(10.264,76)	(8.468,28)	-	(18.733,04)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(774.271,23)</b>	<b>(146.585,67)</b>	<b>171.767,99</b>	<b>(749.088,91)</b>
<b>Total neto</b>	<b>11.549.358,07</b>	<b>(140.351,72)</b>	<b>(2.363.094,88)</b>	<b>9.045.911,47</b>

C/ra de las 10/10/2023

## **Adiciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido adiciones. Las altas producidas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 nueve promociones residenciales, dentro de las cuales distinguimos:

- a) Siete promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 111 viviendas, 17 locales comerciales, 160 plazas de garaje y 76 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).
  - "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, Cárcar (Navarra). Se integra por 4 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 28 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.
- b) Dos promociones en régimen de mercado libre, integradas por 16 viviendas, 2 plazas de garaje y 2 trasteros., según el siguiente detalle:
- "Calle Navas": situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
  - "Camiño do Ferro": situada en la calle Eduardo Pondal N° 6 y Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6, (Pontevedra). Se integra por 2 viviendas, 2 plazas de garaje y 2 trasteros.

### **Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Los trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 corresponden a los inmuebles de las promociones de Palma de Mallorca, Albacete, Pontevedra, Cárcar y Sevilla puestos a la venta a dichas fechas. Se espera que el precio de venta de estos inmuebles sea superior a su valor neto contable.

### **Pérdidas por deterioro**

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas en el año 2023, excluyendo los inmuebles enajenados durante el periodo, en las que el valor total de los inmuebles asciende a 21.410.000 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 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

#### **Garantía hipotecaria.**

Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante y Pontevedra están hipotecados como garantía de los préstamos concedidos a la Sociedad para financiación de su cartera de inmuebles (véanse Notas 12 y 15).

#### **Elementos totalmente amortizados**

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 2023, 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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	
	30/06/2023	31/12/2022
Hasta un año	466.374,06	505.838,91
Entre uno y cinco años	914.434,79	797.467,45
Más de cinco años	92.793,84	95.493,83
<b>Total</b>	<b>1.473.602,69</b>	<b>1.398.800,19</b>

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2023 han ascendido a 422.957,00 euros (461.688,28 euros al 30 de junio de 2022) (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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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).

#### **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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 recoge los inmuebles puestos a la venta por la Sociedad a dichas fechas.

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe Activos disponibles para la venta ha sido el siguiente:

*Primer semestre de 2023*

	Euros			
	Saldos Iniciales	Trasposos de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponibles para la venta	268.843,04	1.110.838,38	(662.796,18)	716.885,24
<b>Total</b>	<b>268.843,04</b>	<b>1.110.838,38</b>	<b>(662.796,18)</b>	<b>716.885,24</b>

oscu 14/05/2023

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros			
	Saldos Iniciales	Trasposos de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponibles para la venta	1.466.447,52	2.363.094,88	(3.560.699,36)	268.843,04
<b>Total</b>	<b>1.466.447,52</b>	<b>2.363.094,88</b>	<b>(3.560.699,36)</b>	<b>268.843,04</b>

En relación a los inmuebles disponibles para la venta, al 30 de junio de 2023 la Sociedad había firmado varios contratos de arras habiendo recibido un importe de 82.700,00 euros (34.000,00 euros al 31 de diciembre de 2022) 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no había financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta a dichas fechas. (Véase Nota 12).

El detalle de las ventas de Activos disponibles para la venta producidas durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, así como su resultado es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Importe obtenido por la venta	1.485.000,00	6.316.900,00
Activos disponibles para la venta (coste neto)	(662.796,18)	(2.506.530,54)
Otros gastos asociados a la venta	(65.294,19)	(251.729,75)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas</b>	<b>756.909,63</b>	<b>3.558.639,71</b>

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

El detalle de este epígrafe del balance al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	48.774,60	32.986,22
Deudores varios	44.337,93	35.825,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	36.932,32	39.800,53
	<b>130.044,85</b>	<b>108.611,98</b>

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Clientes prestaciones de servicios	49.594,70	32.986,22
Clientes de dudoso cobro	65.506,45	62.862,12
Menos, provisión para insolvencias	(66.326,55)	(62.862,12)
	<b>48.774,60</b>	<b>32.986,22</b>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 ha sido el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(62.862,12)	(63.354,12)
Dotaciones (Nota 15)	(3.464,43)	(492,00)
Bajas	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(66.326,55)</b>	<b>(62.862,12)</b>

## 11. Patrimonio neto

### Fondos propios

#### Capital

Al 30 de junio de 2023 el capital social de la Sociedad es de seis millones ochocientos catorce mil ochocientos euros (6.814.800 euros), dividido en once millones trescientas cincuenta y ocho mil (11.358.000) acciones ordinarias de sesenta céntimos (0,60 €) de valor nominal cada una de ellas.

Por otra parte, las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antiguo Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 7 de agosto de 2018 (véase Nota 1).

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

Al 30 de junio de 2023, 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)	36,35%	1,00%	37,35%
Pedro Marazuela Azpiroz (consejero)	17,07%	1,36%	18,43%
Susana Marazuela Azpiroz	17,82%	1,00%	18,82%
Juan Antonio Martínez González	10,26%	-	10,26%

(\*) 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.

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

### Prima de emisión

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

#### Acciones propias

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido transacciones con acciones propias de la Sociedad:

	Acciones	Euros
Saldo inicial	131.590	265.675,35
+ Compras	-	-
- Ventas	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>131.590</b>	<b>265.675,35</b>

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 2023, la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 2022 (véase Nota 3):

- El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 30 de enero de 2023 la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe

bruto unitario de 0,05 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 561.320,50 euros.

De cara a la distribución del dividendo a cuenta, el Consejo de Administración ha preparado el siguiente estado contable de liquidez para dar cumplimiento a lo que requiere el artículo 277 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

	<b>Euros</b>
<b>Tesorería a 30 de enero de 2023:</b>	<b>1.101.404,51</b>
- Saldo a disposición del Proveedor de Liquidez	-93.934,24
+ Cobros por operaciones corrientes durante los próximos 12 meses	1.012.474,04
- Pagos por operaciones corrientes durante los próximos 12 meses	-989.100,77
- Pagos por operaciones financieras durante los próximos 12 meses	-277.499,72
+ Cobros netos por ventas de inmuebles durante los próximos 12 meses	308.000,00
- Dividendo a cuenta	-567.900,00
<b>Tesorería prevista a 30 de enero de 2024:</b>	<b>592.378,06</b>

Por otra parte, como establece la letra b) del artículo 277 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la cantidad a distribuir no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados. En este sentido, el cálculo efectuado por el Consejo de Administración ha sido el siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Resultado del ejercicio 2022</b>	<b>4.723.112,39</b>
Dotación Reserva Legal	-472.311,24
Dividendo a cuenta ya distribuido	-3.375.526,50
<b>Importe máximo a repartir</b>	<b>875.274,65</b>

- b) Por otra parte, como consecuencia de la aprobación de la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2022 por parte de la Junta General de Accionistas en su reunión celebrada el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha procedido al pago de un dividendo complementario por importe de 313.954,15 euros, según el siguiente detalle:

Importe bruto unitario (euros/acción)	0,02796568
Importe unitario de retención fiscal (euros/acción)	0,00531348
Importe neto unitario (euros/acción)	0,02265220

El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023 (véanse Notas 3, 20 y 23).

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

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Deudas a largo plazo	1.424.277,04	1.969.538,47
Deudas a corto plazo	126.308,28	198.161,62
Financiación vinculada a los activos disponibles para la venta	-	-
	<b>1.550.585,32</b>	<b>2.167.700,09</b>

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

Al 30 de junio de 2023:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Saldo Pendiente			Total
		Corriente	No Corriente	Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	
Euribor 12m + 2,15%	7.000.000,00	83.297,86	929.906,83	-	1.013.204,69
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	43.010,42	494.370,21	-	537.380,63
	<b>9.700.000,00</b>	<b>126.308,28</b>	<b>1.424.277,04</b>	<b>-</b>	<b>1.550.585,32</b>

Al 31 de diciembre de 2022:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Saldo Pendiente			Total
		Corriente	No Corriente	Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	
Euribor 12m + 2,15%	7.000.000,00	135.551,19	1.319.197,56	-	1.454.748,75
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	62.610,43	650.340,91	-	712.951,34
	<b>9.700.000,00</b>	<b>198.161,62</b>	<b>1.969.538,47</b>	<b>-</b>	<b>2.167.700,09</b>

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existía financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta (véase Nota 9).

El detalle de los vencimientos, por años, de las citadas deudas al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin, including a large signature and the word "suma" written vertically.

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
2023	61.934,89	198.161,62
2024	131.282,33	205.384,76
2025	141.832,37	212.872,37
2026	153.239,73	220.634,22
2027	165.574,77	228.680,35
2028	178.913,71	237.021,33
2029	193.339,00	245.667,89
2030	208.939,99	254.631,33
2031	225.813,46	263.923,31
2032	89.715,07	100.722,91
	<b>1.550.585,32</b>	<b>2.167.700,09</b>

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han ascendido a 58.059,60 euros (56.182,18 euros al 30 de junio de 2022).

### 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

### 13. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros a largo plazo	93.989,26	96.234,00
Otros pasivos financieros a corto plazo	313.954,15	-
	<b>407.943,41</b>	<b>96.234,00</b>

El detalle de Otros pasivos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Fianzas recibidas	51.671,82	50.481,82
Depósitos recibidos	42.317,44	45.752,18
	<b>93.989,26</b>	<b>96.234,00</b>

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamiento firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos

osau  
10/6/2023

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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.

El saldo de Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo recoge principalmente al 30 de junio de 2023 el importe del dividendo complementario acordado por la Junta General de Accionistas en su reunión de 30 de junio de 2023 (véanse Notas 11 y 23).

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

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

La Sociedad mantenía al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

Concepto	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>SALDOS DEUDORES:</b>		
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas-</b>		
<i>Gobierno de Navarra</i>	36.123,79	38.481,51
<i>Hacienda Pública:</i>		
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	-	510,49
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	808,53	808,53
	<b>36.932,32</b>	<b>39.800,53</b>
<b>SALDOS ACREEDORES:</b>		
<b>Hacienda Pública acreedora-</b>		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	1.346,17	642.475,84
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	15.729,46	-
<b>Organismos de la Seg. Social acreedora-</b>	155,88	153,46
	<b>17.231,51</b>	<b>642.629,30</b>

El saldo deudor 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 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos para los últimos cuatro años.

### 15. Garantías comprometidas con terceros

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene constituidas ante terceros hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante y Pontevedra (véanse Notas 6 y 12).

### 16. Ingresos y gastos

#### Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado a 30 de junio de 2023 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento firmados por la Sociedad.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2023 han ascendido a 422.957,00 euros (461.688,28 euros al 30 de junio de 2022) (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 2023 y al 30 de junio de 2022 es como sigue:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	13.809,53	19.999,98
Seguridad Social a cargo de la Empresa	4.635,22	6.310,02
	<b>18.444,75</b>	<b>26.310,00</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 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Categoría Profesional	Número de Personas			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	1	2	1
Licenciados	-	1	-	1

#### Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Reparaciones y conservación	73.890,51	78.379,26
Servicios de profesionales independientes	149.872,76	128.958,30
Transportes	82,97	117,29
Primas de seguros	17.617,56	16.238,49
Servicios bancarios y similares	5.119,91	1.890,94
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.184,32	2.114,68
Suministros	37.764,73	54.206,61
Otros servicios	1.536,76	2.506,63
	<b>287.159,52</b>	<b>284.412,20</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 2023 y 30 de junio de 2022 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 designó 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 2023 ha ascendido a 32.366,28 euros (32.366,28 euros al 30 de junio de 2022).

### **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 2023 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

La alta dirección es ejercida por el Consejo de Administración.

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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%	-

**D. Pedro Marazuela Azpiroz**

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	30,27%	-
Mosupe, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	30,27%
Kilkenny Restauración, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	30,27%
Lejaroa, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	33,33%	-

**D. Óscar Lapastora Turpín**

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

**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 y sus posteriores modificaciones.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y sus posteriores modificaciones, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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

*Óscar Lapastora*

de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad distribuyó un dividendo a cuenta de los resultados del mencionado ejercicio a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,10 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 1.125.175,50 euros. La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 20 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad distribuyó dividendos:

- i. Con cargo a los resultados del ejercicio 2021 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,16662217 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 1.874.791,83 euros. La fecha de los acuerdos de la distribución de los mencionados dividendos fueron el 6 de mayo de 2022 y el 27 de junio de 2022.
- ii. A cuenta de los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,30 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 3.375.526,50 euros. La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 3 de noviembre de 2022.

Durante el primer semestre de 2023 ha distribuido dividendos según el siguiente detalle:

- i. A cuenta de los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,05 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 561.320,50 euros. La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 30 de enero de 2023.
- ii. Con cargo a los resultados del ejercicio 2022 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,02796568 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 313.954,15 euros. El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023 (véanse Notas 11 y 22). La fecha del acuerdo de la distribución del mencionado dividendo fue el 30 de junio de 2023.

Todos estos dividendos proceden de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

- 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%, del 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.

Las fechas de acuerdo de la distribución de los dividendos se recogen en el apartado c) anterior.

- 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 la 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 la 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 aprobó 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.
- 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.

Algunas de las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se han venido prorrogando durante todo los ejercicios 2021, 2022 y 2023 mediante las siguientes disposiciones:

1. Con fecha 27 de enero de 2021 se publicó 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 contemplaba 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.
2. Con fecha 5 de mayo de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Este Real Decreto-ley extendía la duración de las medidas adoptadas por el 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, hasta el 31 de octubre de 2021.
3. Con fecha 27 de octubre de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica extendiendo la duración de las medidas adoptadas por el 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, hasta el 28 de febrero de 2022.
4. Con fecha 23 de febrero de 2022 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, el mismo no amplía la posibilidad de solicitar prórrogas extraordinarias.

5. Con fecha 26 de junio de 2022 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la Isla de La Palma. Entre las medidas contempladas en la citada norma cabe destacar la prórroga de la suspensión de los desahucios hasta el 31 de diciembre de 2022, ampliándose hasta dicha fecha la suspensión de los procedimientos de desahucio y

lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

6. Con fecha 28 de diciembre de 2022, se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de junio de 2023.

7. Con fecha 29 de junio de 2023, se ha publicado el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 31 de diciembre de 2023.

Con todo lo anterior, en relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad aplicó en 2020 y 2021 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 duró 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.

- 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 consistían en 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.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad aplicó a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplían los requisitos establecidos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que duró 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.

## 22. Impacto de la guerra de Ucrania.

Con fecha 30 de marzo de 2022 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En el mencionado Real Decreto-ley se limitaba de forma extraordinaria la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, los arrendatarios de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos cuya renta debiera ser actualizada porque se cumplía la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2022 y el 30 de junio de 2022, podrían negociar con el arrendador el incremento que se aplicaría en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador fuera un gran tenedor, el incremento de la renta sería el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no fuera un gran tenedor, el incremento de la renta sería el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del IGC a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Este límite supone en la práctica que la subida anual del alquiler no podrá ser superior al 2% independientemente de la inflación, ya que por definición el IGC está limitado a este porcentaje.

Con fecha 26 de junio de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la Isla de La Palma. Entre las medidas contempladas en la citada norma cabe destacar la prórroga de la limitación extraordinaria la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda hasta el 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 28 de diciembre de 2022, se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

En el mencionado Real Decreto-ley se extiende, hasta el 31 de diciembre de 2023, la aplicación de la medida de limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU de 1994, cuya vigencia finalizaba a finales de 2022. En los contratos en los que en el período comprendido entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 proceda actualizar la renta por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia se aplicará como mecanismo de actualización el Índice de Garantía y Competitividad en lugar del Índice de Precios al Consumo. Como ya se ha explicado, este límite supone en la práctica que la subida anual del alquiler no podrá ser superior al 2% independientemente de la inflación, ya que por definición el IGC está limitado a este porcentaje.

En relación con las anteriores medidas, debido a que la mayor parte de los arrendamientos de vivienda que tiene la Sociedad corresponden a viviendas de protección oficial (VPO), el incremento de la renta ya se ve limitado por la propia normativa de VPO de cada Comunidad Autónoma, por lo que el efecto de la limitación establecida por el Gobierno no ha tenido un impacto significativo en los ingresos del primer semestre del ejercicio 2023, ni se prevé que lo tenga en el resto del ejercicio.

### **23. Hechos posteriores**

Como se explica en las Notas 3, 11 y 20, como consecuencia de la aprobación de la propuesta de aplicación de resultado del ejercicio 2022 por parte de la Junta General de Accionistas en su reunión celebrada el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha procedido al pago de un dividendo complementario por importe de 313.954,15 euros, según el siguiente detalle:

Importe bruto unitario (euros/acción)	0,02796568
Importe unitario de retención fiscal (euros/acción)	0,00531348
Importe neto unitario (euros/acción)	0,02265220

El pago se ha efectuado el 14 de julio de 2023.

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros intermedios del mencionado periodo.