



MISTRAL

MISTRAL PATRIMONIO  
INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

[www.mistralpatrimonioinmobiliario.com](http://www.mistralpatrimonioinmobiliario.com)

Serrano, 93  
28006 MADRID

Madrid, 30 de octubre de 2020

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

- 1.- Informe económico correspondiente al primer semestre de 2020 (Anexo I).
- 2.- Informe de revisión limitada y estados financieros intermedios a 30 de junio de 2020 (Anexo II).

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.

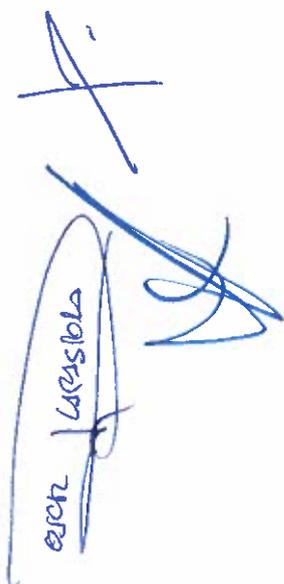
Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. José Javier Prieto Martín  
Secretario del Consejo de Administración

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2020



Handwritten signature and stamp in blue ink. The stamp is a vertical oval containing the text "LUCAS LOBOS" and "2020".

## MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2020

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2020

Durante el primer semestre de 2020, el mercado inmobiliario se ha visto fuertemente afectado por el impacto de la pandemia causada por el COVID-19 y las medidas aprobadas por el Gobierno como consecuencia de lo anterior, entre las que hay que destacar la declaración del estado de alarma que se produjo con fecha 14 de marzo de 2020, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicho estado de alarma se fue prorrogando hasta el 21 de junio de 2020.

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

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

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

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

Si bien en principio, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establecía como plazo para solicitar la mencionada moratoria un mes desde su entrada en vigor, dicho plazo fue ampliado por el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, a tres meses. Y posteriormente, se aprobó una segunda modificación en el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, donde se extendió el plazo hasta el 30 de septiembre en el caso de arrendador gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en el Real Decreto-Ley 11/2020, sin afectar a los arrendadores que no sean grandes tenedores, a los pequeños propietarios.

Por último, fecha 30 de septiembre, se ha publicado en el BOE el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, que extiende hasta el 31 de enero de 2021 la posibilidad de solicitar esta moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho Real Decreto-Ley.

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

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

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

Si bien, las anteriores medidas no han tenido un impacto significativo sobre los estados financieros intermedios de la sociedad, si que han retrasado la puesta en venta de algunos activos no estratégicos dentro de la estrategia de rotación de activos mantenida por la Sociedad.

Esta circunstancia, junto con las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobadas por el Gobierno el año anterior, en especial, la que se refiere a la duración mínima de los contratos ha motivado la decisión de destinar algunos inmuebles de la Sociedad al alquiler de temporada, disminuyendo así la ocupación de algunos edificios.

Por otra parte, también durante este primer semestre del ejercicio 2020, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con su sociedad gestora (Mistral Investment Management, S.L.) de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento deriven 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.

Superada la situación de estado de alarma, el Consejo de Administración de la Sociedad ha revisado su modelo de gestión, proponiendo a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que la gestión sea llevada directamente por la Sociedad, contratando el personal que sea necesario y que se mantengan subcontratadas las funciones de administración de la Sociedad, en los mismos términos que estaban contratados por la anterior Gestora.

Con todo lo anterior,

El nivel medio de ocupación de los inmuebles en estos seis meses ha sido del 81%, cinco puntos por debajo del mismo periodo del ejercicio anterior, debido como ya se ha explicado al cambio de tipo de alquileres en determinados inmuebles. La renta media mensual por metro cuadrado útil de los inmuebles durante los seis primeros meses del presente ejercicio ha ascendido a 4,17 € (4,46 €/m<sup>2</sup> útil al 30 de junio de 2016).

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se sitúa en el 2,14% de la facturación del periodo (0.45% al 30 de junio de 2019).

#### **Riesgos e incertidumbres**

La pandemia causada por el COVID-19 y el empeoramiento de la situación económica general supone un nuevo desafío para la Sociedad. Las medidas aprobadas por el Gobierno para apoyar a las personas más vulnerables están suponiendo una reducción temporal de los ingresos de la Sociedad y un crecimiento de los niveles de morosidad. Sin embargo, dicha situación no ha tenido un efecto muy significativo sobre la actividad de la Sociedad y, en principio, los Administradores de la Sociedad estiman que los posibles efectos de la segunda ola de la pandemia no ponen en riesgo la actividad de la Sociedad, aunque sí retrasan algunos de los planes establecidos.

#### **Indicadores clave de resultados**

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Cifra de Negocios	598.312,12	639.516,76
EBITDA	251.511,38	231.139,36
Beneficio del periodo	23.805,94	23.260,06
Flujos de efectivo de explotación	922.798,72	84.306,51
Fondos Propios	8.321.392,12	11.207.783,19
Capital Social	8.518.500,00	11.358.000,00
Inversiones	24.236,64	-
Número de inmuebles	239	239
Ocupación media (%)	81%	86%
Renta mensual / m <sup>2</sup> ocupado	5,16	5,20
Morosidad	2,14%	0,45%

Los ingresos por rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han ascendido a 598.312,12 euros, un 6,4% por debajo del nivel de ingresos del mismo periodo del año anterior.

Los motivos de esta reducción son dos: por un lado, las reducciones de renta motivadas por la pandemia del Covid-19 (20.132,57 euros) y el por otro, el cambio de tipología de alquileres que se ha llevado a cabo para algunos inmuebles (21.072,07 euros).

Como consecuencia del cambio de tipología de alquileres, la ocupación media de los inmuebles ha descendido cinco puntos porcentuales hasta el 81%. Por otra parte, la renta mensual por metro cuadrado útil ocupado ha descendido ligeramente a 5,16 €/m<sup>2</sup> (5,20 €/m<sup>2</sup> en el mismo periodo del año anterior).

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 346.800,74 euros (408.377,40 euros en el primer semestre de 2019), de los que 288.923,36 euros corresponden a servicios exteriores, 45.089,89 euros a tributos, principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones, y 12.787,49 euros a la dotación para insolvencias.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha sido de 104.525,46 euros.

Con todo lo anterior, los resultados de explotación han sido positivos en 146.985,92 euros (122.523,22 euros al 30 de junio de 2019).

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 123.179,98 euros (negativos en 99.263,16 euros al 30 de junio de 2019) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida por los inmuebles.

Los resultados antes y después de impuestos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ascienden a 23.805,94 euros (23.260,06 euros al 30 de junio de 2019).

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2020 es positivo por importe de 173.544,32 euros (876.362,79 euros al 30 de junio de 2019).

#### **Ocupación e ingresos por alquileres**

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 sido del 81% (86% para el primer semestre de 2019), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación % 30/06/2020	Ocupación % 30/06/2019
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	50%	77%
Palma de Mallorca	75%	78%
Pontevedra	88%	100%
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	82%	94%
Cárcar (Navarra)	100%	100%
Caparroso (Navarra)	89%	88%
Cascante (Navarra)	100%	98%
Castejón (Navarra)	100%	88%
Marcilla (Navarra)	100%	90%
Sevilla	93%	94%
Forallac (Gerona)	58%	63%

El nivel medio de renta mensual por metro cuadrado útil ocupado de los inmuebles los primeros seis meses del ejercicio 2020 ha sido de 5,16 €/m<sup>2</sup> (5,20 €/m<sup>2</sup> para el primer semestre de 2019), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m2 30/06/2020	Euros/m2 30/06/2019
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	6,67	6,57
Palma de Mallorca	12,74	13,16
Pontevedra	6,55	6,39
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	3,79	3,66
Cárcar (Navarra)	4,59	4,66
Caparroso (Navarra)	4,66	4,68
Cascante (Navarra)	4,36	4,39
Castejón (Navarra)	4,51	4,01
Marcilla (Navarra)	4,87	4,66
Sevilla	6,17	6,64
Forallac (Gerona)	3,51	3,67

### **Inversiones**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 las inversiones realizadas corresponden al mobiliario y enseres de varios pisos amueblados por la Sociedad en las promociones de Palma de Mallorca, Alicante y Albacete.



OSCAR LAPASTOLA



# Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2020

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

## **Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2020, que comprenden el balance al 30 junio de 2020 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. al 30 de junio de 2020, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón

28 de octubre de 2020



# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Estados financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el Informe de  
Revisión Limitada

ORDEN  
CERRADO

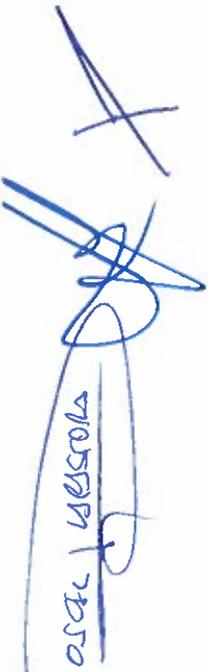


MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

BALANCES INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Euros)

ACTIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>15.692.176,58</b>	<b>15.972.826,93</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.321.392,12</b>	<b>11.137.086,18</b>
Inversiones inmobiliarias-	5	15.814.538,49	15.894.824,31	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	10	8.321.392,12	11.137.086,18
Terrenos		4.119.155,65	4.119.155,65	Capital-		8.618.500,00	11.358.000,00
Construcciones		9.817.224,90	9.867.043,38	Capital escriturado		8.518.500,00	11.358.000,00
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		1.832.495,25	1.886.488,13	Prima de emisión		39.484,24	39.484,24
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		45.659,69	22.139,15	Reservas-		(905,66)	(905,66)
Inversiones financieras a largo plazo-	6	77.641,09	78.001,62	Reserva legal		2.173,18	2.173,18
Otros activos financieros		77.641,09	78.001,62	Otras reservas		(3.078,73)	(3.078,73)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores-		(212.035,56)	(212.035,56)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(212.035,56)	(212.035,56)
				Remanente-		(47.436,95)	-
				Remanente		(47.436,95)	-
				Resultado del ejercicio-		23.805,94	(47.436,95)
				Resultado del ejercicio		23.805,94	(47.436,95)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.744.328,78</b>	<b>6.534.840,07</b>
				Deudas a largo plazo-		7.744.328,78	6.534.840,07
				Deudas con entidades de crédito	11	7.536.804,84	5.321.787,00
				Otros pasivos financieros	12	207.723,94	213.053,07
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>901.913,66</b>	<b>1.184.367,67</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>728.369,34</b>	<b>486.267,35</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	8	71.211,87	68.010,61	Deudas a corto plazo-		660.779,88	390.947,77
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		18.084,80	14.855,80	Deudas con entidades de crédito	11	560.779,88	390.947,77
Deudores varios		1.186,74	1.427,23	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		167.689,46	94.309,68
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	51.940,33	41.727,58	Proveedores		9.776,06	20.069,20
Inversiones financieras a corto plazo-	9	-	750.190,07	Acreedores varios		127.633,95	72.249,34
Otros activos financieros		-	750.190,07	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	30.179,45	1.971,04
Periodificaciones a corto plazo		32.436,58	16.834,21				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		798.286,21	359.522,78				
Tesorería		798.286,21	359.522,78				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.794.090,24</b>	<b>17.157.183,60</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.794.090,24</b>	<b>17.157.183,60</b>

Las Notas 1 a 21 a los Estados Financieros Intermedios adjuntas forman parte integrante del balance intermedio al 30 de junio de 2020.


  
 OSCAR MESTRAL

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS**

**EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2020	30/06/2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios-	5 y 15	598.312,12	639.516,76
Ingresos por arrendamientos		598.312,12	639.516,76
Otros gastos de explotación-		(346.800,74)	(408.377,40)
Servicios exteriores	16	(288.923,36)	(359.560,07)
Tributos		(45.089,89)	(45.967,19)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(12.787,49)	(2.850,14)
Amortización del Inmovilizado	6	(104.525,46)	(108.616,14)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>146.985,92</b>	<b>122.523,22</b>
Ingresos financieros-		-	377,00
Otros ingresos financieros	9	-	377,00
Gastos financieros-		(123.179,98)	(99.640,16)
Por deudas con terceros	11	(123.179,98)	(99.640,16)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(123.179,98)</b>	<b>(99.263,16)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>23.806,94</b>	<b>23.260,06</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>23.806,94</b>	<b>23.260,06</b>
<b>OPERACIONES INTERRUPTIDAS:</b>			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>23.806,94</b>	<b>23.260,06</b>

Las Notas 1 a 21 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 2020.

Handwritten signature and stamp of the company, including the name 'MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.' 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 2020 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

	Notas a los EE.FF.	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		23.805,94	23.260,06
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>23.805,94</b>	<b>23.260,06</b>

Las Notas 1 a 21 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 2020.



Handwritten signature and stamp in blue ink. The stamp contains the text "MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A." written vertically.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019

B1 ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Remanente	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2019</b>	11.358.000,00	39.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(86.058,88)	-	(125.178,68)	11.184.623,13
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	23.260,06	23.260,06
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	-	-	(125.178,68)	-	125.178,68	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019</b>	11.358.000,00	39.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(212.035,66)	-	23.260,06	11.207.783,19
	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Remanente	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2020</b>	11.358.000,00	39.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(212.035,66)	-	(47.436,95)	11.137.066,18
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	23.805,94	23.805,94
Reducción de capital	(2.839.500,00)	-	-	-	-	-	-	(2.839.500,00)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	-	-	-	(47.436,95)	47.436,95	-
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020</b>	8.518.500,00	39.464,24	2.173,18	(3.078,73)	(212.035,66)	(47.436,95)	23.805,94	8.321.392,12

Las Notas 1 a 21 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

**TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2020	30/06/2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>922.798,72</b>	<b>84.306,51</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		23.805,94	23.260,06
Ajustes al resultado:		240.492,93	210.729,44
- Amortización del inmovilizado	5	104.525,46	108.616,14
- Variación de provisiones	8	12.787,49	2.850,14
- Ingresos financieros		-	(377,00)
- Gastos financieros		123.179,98	99.640,16
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>781.679,83</b>	<b>(50.042,83)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(25.988,75)	(22.110,25)
- Otros activos y pasivos corrientes		734.388,70	(7.514,24)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		73.279,88	(20.418,34)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(123.179,98)	(99.640,16)
- Pagos de intereses		(123.179,98)	(99.640,16)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(23.876,11)</b>	<b>613,59</b>
Pagos por Inversiones:		(23.876,11)	613,59
- Inversiones inmobiliarias	5	(24.236,64)	-
- Otros activos financieros	6	360,53	613,59
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(460.179,18)</b>	<b>(171.844,92)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(460.179,18)	(171.844,92)
Emisión de:		2.646.259,48	-
- Deudas con entidades de crédito		-	11.710,18
- Otras deudas	12	-	11.710,18
Devolución y amortización de:		(2.839.500,00)	-
- Instrumentos de patrimonio		(261.609,53)	(183.555,10)
- Deudas con entidades de crédito	11	(261.609,53)	(183.555,10)
- Otras deudas	12	(5.329,13)	-
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>438.743,43</b>	<b>(86.924,82)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		359.522,78	520.204,77
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		798.266,21	433.279,95

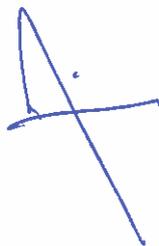
Las Notas 1 a 21 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al  
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



02021  
LA PASADORA





## MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

### 1. Información general

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"),
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 30 de septiembre de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 10).

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.

#### Compraventa de inmuebles

Con fecha 18 de noviembre de 2016, la Sociedad firmó con Imantia Capital S.G.I.I.C, S.A. un contrato de compraventa sujeto parcialmente a condición suspensiva de determinados activos inmobiliarios a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación. Los Inmuebles forman parte de un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales cabe distinguir:

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

La eficacia del contrato de compraventa, en relación única y exclusivamente con cada una de las promociones VPO y, por tanto, la ejecución y consumación de la compraventa respecto de tales promociones VPO, estaba sujeta a la condición suspensiva consistente en la obtención de la autorización de la transmisión y al no ejercicio por parte de los Organismos Públicos competentes en las distintas Comunidades Autónomas a las que pertenecen los Inmuebles o por parte de otras entidades que ostenten derechos de adquisición preferente en virtud de cargas registrales, de sus correspondientes derechos de adquisición preferente y/o de opción, de conformidad con la regulación aplicable a las VPO, en cada caso.

Con fecha 16 de febrero de 2017 y, una vez cumplidas las condiciones establecidas por la condición suspensiva del contrato, se produjo el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y simultáneo pago del precio de compra, tomando la Sociedad posesión de los inmuebles, adquiriendo su propiedad y subrogándose en la posición de arrendatario de los contratos existentes (véase Nota 5).

#### Contrato de gestión

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. designó una Sociedad Gestora que pudiera actuar en nombre y representación de la Sociedad en todo momento, tan sólo limitada por (i) materias expresamente reservadas por la legislación aplicable y los estatutos sociales de la Sociedad a la junta general de accionistas o al órgano de administración de la Sociedad; y (ii) los términos y condiciones del propio Contrato de gestión.

Como contraprestación por los servicios prestados por la Sociedad Gestora, se establecían los siguientes mecanismos de retribución:

a) Comisión de gestión:

La Sociedad Gestora percibía de la Sociedad como contraprestación por sus servicios una comisión de gestión anual que variaba en función del valor de las inversiones bajo gestión:

a.1) Para las inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017, la comisión de gestión era la siguiente:

- 1,10% del precio de compra de las Inversiones como contraprestación por los servicios.
- 2.000 euros al mes en (i.e. 24.000 euros anuales), en concepto de alquiler de la sede social de la Sociedad.

a.2) Para inversiones bajo gestión distintas de las adquiridas el 16 de febrero de 2017, la comisión de gestión era el 1,25% del precio de compra de las mismas.

La comisión de gestión se abonaba mensualmente a la Sociedad Gestora.

b) Comisión de éxito:

El contrato de gestión establecía que la GESTORA percibiría de la SOCIMI una Comisión de Éxito consistente en un importe equivalente al 20% sobre los beneficios obtenidos por encima del 10% de rentabilidad anual sobre el capital desembolsado por los accionistas de la Sociedad. Esta comisión de éxito se devengará con: i) las ventas por la Sociedad de las inversiones inmobiliarias, o ii) la venta de la totalidad de las acciones de la Sociedad por todos sus accionistas. En el primer caso, la comisión de éxito sería satisfecha por la Sociedad, mientras que en el segundo caso, lo sería por los inversores correspondientes.

c) Comisión de esponsorización:

osar  
ubsola

Asimismo, la Sociedad Gestora abonaría a determinados inversores iniciales en la Sociedad, en unos casos como contraprestación por la identificación de los inmuebles adquiridos el 16 de febrero de 2017 y, en otros por haber realizado las aportaciones iniciales para poder acometer el proyecto, una Comisión de esponsorización, consistente en una participación proporcional en la mitad de la Comisión de éxito (esto es, en el 10% sobre los beneficios obtenidos por encima del 10% de rentabilidad anual sobre el capital desembolsado por los accionistas de la Sociedad) que sea efectivamente percibida por la Sociedad Gestora como consecuencia del incremento de valor de dichos Activos Iniciales. Dicha participación en la Comisión de éxito atribuible a los activos adquiridos el 16 de febrero de 2017 sería igual a la prorrata que, sobre dicha mitad de la Comisión de éxito atribuible a los mencionados activos, suponga el porcentaje de participación que los mencionados inversores iniciales tengan en Mistral desde el momento de la inversión (18 de noviembre de 2016) en la Sociedad hasta la fecha de la desinversión.

El Contrato de gestión establecía que la Sociedad Gestora subcontrataría los servicios de administración de la Sociedad y de las Inversiones a la sociedad Allas, S.L. Los honorarios anuales por la prestación de estos servicios ascenderían a un 0,4% del precio de compra de las Inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017 y se abonaba mensualmente con cargo a la Sociedad Gestora.

Con fecha 19 de marzo de 2020, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. y su sociedad gestora (Mistral Investment Management, S.L.) han llegado 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 deriven 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.

Superada la situación de estado de alarma, el Consejo de Administración de la Sociedad ha revisado su modelo de gestión, proponiendo a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que la gestión sea llevada directamente por la Sociedad, contratando el personal que sea necesario y que se mantengan subcontratadas las funciones de administración de la Sociedad, en los mismos términos que estaban contratados por la anterior Gestora.

#### Cotización en el Mercado Alternativo Bursátil

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

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB aprobó la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (véanse Notas 10 y 20).

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

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

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

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre del 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notariado, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones,
- Real Decreto 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 6/2018, de 24 de julio de 2018 respecto de la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 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 2020, 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 22 de octubre de 2020, al objeto de cumplir con los requerimientos de presentación de información financiera del MAB.

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 2020 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 173.544,32 euros (699.100,32 euros al 31 de diciembre de 2019).

**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 2020 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%. 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 2020 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en el caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

**f) Comparación de la información**

La información relativa al periodo terminado el 30 de junio de 2020 que se incluye en estos estados financieros intermedios, se presenta a efectos comparativos, con la información del periodo terminado el 30 de junio de 2019.

Los cuadros que se reflejan en las Notas a los estados financieros intermedios con información al 31 de diciembre de 2019, corresponden al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

**g) Agrupación de partidas**

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

**h) Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios en criterios contables.

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

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

**j) Principio de empresa en funcionamiento**

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

**3. Distribución / aplicación de resultados**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 pendiente de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas en la reunión prevista para el 27 de octubre de 2020, es la siguiente:

Bases de Reparto	Euros
Pérdida del ejercicio	(47.436,95)
	<b>(47.436,95)</b>

Reparto	Euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(47.436,95)
	<b>(47.436,95)</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.

*[Handwritten signature and stamp]*  
SOCIMIS

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios cerrados el 30 de junio de 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) 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.

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.

En este sentido, la Sociedad realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de los distintos inmuebles de su propiedad.

#### **b) 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.

#### **c) Instrumentos financieros**

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

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

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

##### *Activos financieros*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. "Préstamos y cuentas a cobrar": están constituidos por activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Estos activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran a su coste amortizado, calculado mediante el tipo de interés efectivo de los mismos. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de

revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para estos activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el deterioro correspondiente se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. "Otros activos financieros": las fianzas depositadas se registran en el balance por su importe nominal.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y cuentas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y cuentas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado, mediante la aplicación del tipo de interés efectivo de los mismos, tal y como se ha indicado con anterioridad.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *Instrumentos de patrimonio*

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

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

#### **d) 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.

#### **e) 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 impositivas 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 impositivas, 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 (modificada por la Ley 16/2012), 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 impositivas 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.

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.

Al 30 de junio de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que se han cumplido los requisitos necesarios para la aplicación de este régimen.

#### **f) Ingresos y gastos**

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

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "inversiones inmobiliarias" del balance.

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

#### **g) Provisiones y contingencias**

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

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

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

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.

#### **h) 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.

**i) Transacciones con vinculadas**

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

**j) Operaciones interrumpidas**

Una operación interrumpida o en discontinuidad es una línea de negocio que se ha decidido abandonar y/o enajenar, cuyos activos, pasivos y resultados pueden ser distinguidos físicamente, operativamente y a efectos de información financiera. Los ingresos y gastos de las operaciones en discontinuidad se presentan separadamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los periodos terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 no se ha producido la discontinuidad de ninguna línea o segmento de negocio de la Sociedad.

**k) 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.

**l) 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. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Primer semestre de 2020

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b>			
Terrenos	4.119.155,65	-	4.119.155,65
Construcciones	10.158.653,13	-	10.158.653,13
Instalaciones técnicas	2.202.537,97	-	2.202.537,97
Mobiliario	26.511,29	24.236,64	50.747,93
<b>Total coste</b>	<b>16.506.858,04</b>	<b>24.236,64</b>	<b>16.531.094,68</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
Construcciones	(291.609,75)	(51.767,40)	(341.428,23)
Instalaciones técnicas	(316.051,84)	(56.104,62)	(370.042,72)
Mobiliario	(4.372,14)	(744,12)	(5.088,24)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(612.033,73)</b>	<b>(104.525,46)</b>	<b>(716.559,19)</b>
<b>Total neto</b>	<b>15.894.824,31</b>	<b>(80.288,82)</b>	<b>15.814.535,49</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b>			
Terrenos	4.119.155,65	-	4.119.155,65
Construcciones	10.158.653,13	-	10.158.653,13
Instalaciones técnicas	2.202.537,97	-	2.202.537,97
Mobiliario	14.602,63	11.908,66	26.511,29
<b>Total coste</b>	<b>16.494.949,38</b>	<b>11.908,66</b>	<b>16.506.858,04</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
Construcciones	(190.023,87)	(101.585,88)	(291.609,75)
Instalaciones técnicas	(205.956,34)	(110.095,50)	(316.051,84)
Mobiliario	(2.514,70)	(1.857,44)	(4.372,14)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(398.494,91)</b>	<b>(213.538,82)</b>	<b>(612.033,73)</b>
<b>Total neto</b>	<b>16.096.454,47</b>	<b>(201.630,16)</b>	<b>15.894.824,31</b>

**Adiciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

Las altas producidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 corresponden a la compra de mobiliario y enseres para amueblar varios pisos propiedad de la Sociedad.

## Cartera de inmuebles

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

a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 165 viviendas, 17 locales comerciales, 214 plazas de garaje y 127 trasteros, según el siguiente detalle:

- "Forallac": situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), (Gerona). Se integra por 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén).
- "Residencial Tabarca": situada en la avenida Doctor Arturo Cortés 19-21, (Albacete). Se integra por 39 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, 11, Cárcar (Navarra). Se integra por 12 viviendas unifamiliares con plazas de garaje aneja.
- "Caparroso": situada en la calle de las Bárdenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra por 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
- "Castejón": Situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra por 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
- "Cascante": Situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Marcilla": Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Calle Voltio": Situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra por treinta y 35 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.

b) Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 57 viviendas, 43 plazas de garaje y 21 trasteros., según el siguiente detalle:

- "Calle Navas": situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
- "Mascarell": situada en la calle Mascarell 6, escaleras 1 y 2, (Palma de Mallorca). Se integra por 20 viviendas y 20 plazas de garaje.
- "Camiño do Ferro": situada en la calle Eduardo Pondal N° 6 y Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6, (Pontevedra). Se integra por 23 viviendas, 23 plazas de garaje y 23 trasteros.

## Pérdidas por deterioro

La Sociedad dispone de tasaciones recientes, todas ellas emitidas con posterioridad a la extensión de la pandemia por el COVID-19 y a la declaración del estado de alarma en España, 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 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

## Garantía hipotecaria.

Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca están hipotecados como garantía de los préstamos concedidos a la Sociedad para financiación de su cartera de inmuebles (véanse Notas 11 y 14).

### Elementos totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 2020, 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Hasta un año	1.011.640,90	990.737,78
Entre uno y cinco años	819.628,05	873.960,43
Más de cinco años	188.230,36	236.968,27
<b>Total</b>	<b>2.019.499,31</b>	<b>2.101.666,48</b>

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2020 han ascendido a 598.312,12 euros (639.516,76 euros al 30 de junio de 2019) (véase Nota 15).

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

### 6. Inversiones financieras a largo plazo

Los saldos de otros activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 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 12).

### 7. 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 11).

#### 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.

### **8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El detalle de este epígrafe del balance al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	18.084,80	14.855,50
Deudores varios	1.186,74	1.427,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	51.940,33	41.727,58
	<b>71.211,87</b>	<b>58.010,61</b>

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Cientes prestaciones de servicios	18.084,80	13.892,40
Cientes de dudoso cobro	74.497,21	62.673,12
Menos, provisión para insolvencias	(74.497,21)	(61.709,72)
	<b>18.084,80</b>	<b>14.855,80</b>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 ha sido el siguiente:

*Handwritten notes and signatures:*  
 A large blue checkmark is present on the left side of the page.  
 Below it, there are several scribbles and a signature.  
 At the bottom left, there is a vertical stamp that reads "OLCA" and "LUPISOLA" with a signature over it.

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(61.709,72)	(30.913,14)
Dotaciones (Nota 15)	(12.787,49)	(30.796,58)
Bajas	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(74.497,21)</b>	<b>(61.709,72)</b>

## **9. Inversiones financieras a corto plazo**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de inversiones financieras a corto plazo correspondía a un depósito a plazo por importe de 750.000,00 euros, con vencimiento en febrero de 2020. Sobre el anterior depósito, estaba constituida una prenda en garantía del préstamo concedido a la Sociedad para la compra de los inmuebles (véanse Notas 11 y 14).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se canceló la prenda existente y posteriormente se canceló el mencionado depósito.

## **10. Patrimonio neto**

### **Fondos propios**

#### **Capital**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En base a lo anterior, al 30 de junio de 2020, el capital social es de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros), dividido en once millones trescientas cincuenta y ocho mil (11.358.00) acciones ordinarias de setenta y cinco céntimos (0,75 €) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2020, los accionistas con una participación superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	% de participación
Mónica Marazuela Azpiroz	3.993.071	35,16
Susana Marazuela Azpiroz	2.024.245	17,82
Pedro Marazuela Azpiroz	1.939.060	17,07
Juan Antonio Martínez González	1.158.980	10,20
Kilkenny Restauración, S.L.	679.289	5,99

### Prima de emisión

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

#### Dividendos

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han pagado dividendos.

### 11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Deudas a largo plazo	7.536.604,84	5.321.787,00
Deudas a corto plazo	560.779,88	390.947,77
	<b>8.097.384,72</b>	<b>5.712.734,77</b>

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

Al 30 de junio de 2020

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros		
			Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12m + 2,65%	7.000.000,00	380.753,73	5.144.049,68	5.524.803,41
Préstamo	Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	180.026,15	2.392.555,16	2.572.581,31
		<b>9.700.000,00</b>	<b>560.779,88</b>	<b>7.536.604,84</b>	<b>8.097.384,72</b>

Al 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros		
			Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12m + 2,65%	7.000.000,00	390.947,77	5.321.787,00	5.712.734,77
		<b>7.000.000,00</b>	<b>390.947,77</b>	<b>5.321.787,00</b>	<b>5.712.734,77</b>

Los dos préstamos tienen garantía hipotecaria de los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5 y 14).

El detalle de los vencimientos, por años, de las citadas deudas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Orch Urbisolo

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	277.952,10	390.947,78
2021	570.619,86	403.541,98
2022	590.839,68	416.541,91
2023	611.801,90	429.960,60
2024	633.534,50	443.811,61
2025	656.066,60	458.108,80
2026	679.428,44	472.866,55
2027	703.651,32	488.099,74
2028	728.767,87	503.823,64
2029	754.811,88	520.054,12
2030	781.818,51	536.807,43
2031	809.824,25	554.100,43
2032	298.267,81	94.070,19
	<b>8.097.384,72</b>	<b>5.712.734,77</b>

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han ascendido a 123.179,98 euros (99.263,16 euros al 30 de junio de 2019).

#### Cumplimiento de condiciones contractuales

En general, los dos 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 2020.

#### 12. Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Fianzas recibidas	105.637,01	107.004,14
Depósitos recibidos	102.086,93	106.048,93
	<b>207.723,94</b>	<b>213.053,07</b>

Los saldos de fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 corresponden a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 6).

Los saldos de depósitos recibidos a largo plazo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 recogen 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.

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

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

La Sociedad mantenía al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

Concepto	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>SALDOS DEUDORES:</b>		
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas-</b>		
<i>Gobierno de Navarra</i>	51.867,08	41.654,33
<i>Hacienda Pública:</i>		
Retenciones y pagos a cuenta	-	
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	73,25	73,25
	<b>51.940,33</b>	<b>41.727,58</b>
<b>SALDOS ACREEDORES:</b>		
<b>Hacienda Pública acreedora-</b>		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	82,50	356,13
Por Impuesto sobre Operaciones Societarias	26.970,46	-
Por Impuesto sobre la Renta de no Residentes	-	480,00
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	3.126,49	1.134,91
	<b>30.179,45</b>	<b>1.971,04</b>

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

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

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección y, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros intermedios.

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

### **14. Garantías comprometidas con terceros**

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene constituidas ante terceros hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5 y 11).

## **15. Ingresos y gastos**

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

El importe registrado a 30 de junio de 2020 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2020 han ascendido a 598.312,12 euros (639.516,76 euros al 30 de junio de 2019) (véase Nota 5).

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

### **Gastos de personal**

La Sociedad no ha tenido empleados desde su constitución, hasta el 30 de junio de 2020.

### **Servicios exteriores**

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Arrendamientos y cánones	6.000,00	12.000,00
Reparaciones y conservación	62.345,20	77.296,40
Servicios de profesionales independientes	167.932,01	204.582,28
Transportes	90,00	-
Primas de seguros	20.599,78	27.324,37
Servicios bancarios y similares	3.758,66	3.314,21
Suministros	27.172,49	35.017,51
Otros servicios	1.025,22	25,30
	<b>288.923,36</b>	<b>359.560,07</b>

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

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 corresponde a la dotación para insolvencia de aquellos clientes que han sido considerados como de dudoso cobro (véase Nota 8).

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

Tal y como se identifica en la Nota 1, la Sociedad designó a la Sociedad Gestora para la prestación de los servicios de gestión de la Sociedad y de las Inversiones. El importe percibido por la Sociedad Gestora durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha ascendido a 53.475,60 euros (106.951,20 euros al 30 de junio de 2019).

Del mismo modo, una vez extinguido el contrato de gestión, los honorarios percibidos por Allas, S.L. en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido 16.183,14 euros.

## **17. 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 2020 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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%	-
Mistral Patrimonio, S.L.	-	3,30%	-
Domo Activos Socimi, S.A.	-	0,69%	-
LAR España Real Estate Socimi, S.A.	-	0,00%	-

#### **D. Óscar Lapastora Turpín**

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

*Handwritten signature and scribbles in blue ink.*

**D. Juan Antonio Martínez González**

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

**18. 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.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No aplica.

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

La Sociedad adquirió los inmuebles destinados al arrendamiento el 16 de febrero de 2017 (véase Nota 5).

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los enumerados en la Nota 5.

- 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.

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

Con fecha 14 de marzo de 2020 se ha publicado el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicho estado de alarma se fue prorrogando hasta el 21 de junio de 2020.

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

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

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

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



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "LAPISOLA" and "ERDA" written vertically.

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.

Si bien en principio, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establecía como plazo para solicitar la mencionada moratoria un mes desde su entrada en vigor, dicho plazo fue ampliado por el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, a tres meses. Y posteriormente, se aprobó una segunda modificación en el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, donde se extendió el plazo hasta el 30 de septiembre en el caso de arrendador gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en el Real Decreto-Ley 11/2020, sin afectar a los arrendadores que no sean grandes tenedores, a los pequeños propietarios.

Según se explica en la Nota 21, con fecha 30 de septiembre, se ha publicado en el BOE el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, que extiende hasta el 31 de enero de 2021 la posibilidad de solicitar esta moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho Real Decreto-Ley.

En relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad ha recibido 26 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 de 18.705,61 euros, así como una minoración de los ingresos del periodo comprendido entre el 30 de junio de 2020 y la fecha de formulación de estos estados financieros de 6.606,25 euros.

A la fecha de formulación de estos estados financieros, no se ha recibido ninguna solicitud de moratoria o reducción de rentas al amparo la última prórroga aprobada por el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre por lo que, a la vista de las solicitudes recibidas desde el inicio del estado de alarma, los administradores de la Sociedad consideran que el efecto de las posibles solicitudes que se puedan recibir no tendrá un impacto significativo sobre su situación patrimonial.

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

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

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

momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad ha recibido 2 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 de 1.426,96 euros, así como una minoración de los ingresos del periodo comprendido entre el 30 de junio de 2020 y la fecha de formulación de estos estados financieros de 1.014,48 euros.

A la vista del reducido impacto que hasta la fecha han tenido estas medidas en la actividad de la Sociedad, los administradores estiman que no hay motivos para la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento en los presentes estados financieros intermedios.

## **21. Hechos posteriores**

Con fecha 30 de septiembre de 2020, se ha publicado en el BOE, el Real Decreto-ley (RDL) 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, con entrada en vigor el 30 de septiembre (véase nota 20). La Disposición Final Cuarta modifica el 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, en estas cuestiones:

- i) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

La primera medida de ayuda al alquiler de vivienda habitual incluida en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, preveía en su art. 1 la suspensión extraordinaria durante un periodo máximo de seis meses de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, plazo que vencía el 2 de octubre de 2020, al haber transcurrido el mismo desde la entrada en vigor del citado RDL.

La Disposición Final Cuarta del RDL 30/2020, de 29 de septiembre, amplía esta posibilidad hasta el 31 de enero de 2021.

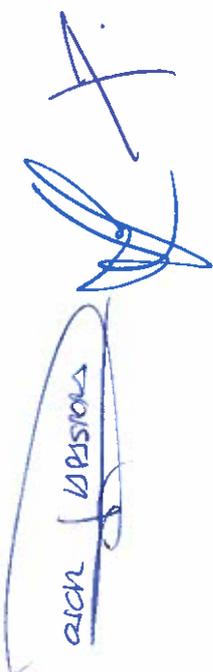
- ii) Prórroga extraordinaria del contrato por seis meses

El Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, contemplaba en su art. 2 la prórroga extraordinaria de seis meses, previa solicitud del arrendatario, durante los cuales se seguirían aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor, que afectaba a los arrendamientos de vivienda cuyo plazo establecido en los arts. 9.1 y 10 de la LAU finalizara dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley hasta el día en que hubiesen transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma. Este requisito temporal fue modificado posteriormente por el Gobierno en el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de Medidas de Reactivación Económica para Hacer Frente al Impacto del COVID-19 en los Ámbitos de Transportes y Vivienda, con entrada en vigor el 9 de julio. La Disposición Final Novena extendía la posibilidad de solicitar la prórroga extraordinaria de seis meses, hasta el 30 de septiembre. Pues bien, ante las consecuencias debidas a esta segunda ola de la pandemia, se amplía de nuevo este plazo para que el arrendatario solicite la prórroga del contrato por seis meses hasta el 31 de enero de 2021, recordando que el mismo queda con las mismas condiciones pactadas, lo que implica que no habrá revisión de la renta.

iii) Moratoria en el pago de la renta, arrendador gran tenedor

En principio, el RDL 11/2020, de 31 de marzo, establecía un mes desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, hasta el 2 de mayo, ya fuese el arrendador una empresa o entidad pública o gran tenedor, o bien pequeño propietario. El mismo fue modificado por el RDL 16/2020, de 28 de abril, estableciendo el plazo de tres meses. Y posteriormente, se aprueba una segunda modificación en el RDL 26/2020, de 7 de julio, donde se extendía el plazo hasta el 30 de septiembre la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, pero solo en el caso de arrendador gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en el Real Decreto-Ley 11/2020, sin afectar a los arrendadores que no sean grandes tenedores, a los pequeños propietarios. El RDL 30/2020 extiende hasta el 31 de enero de 2021 la posibilidad de solicitar esta moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho Real Decreto-Ley.

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros intermedios del mencionado periodo.



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is a stylized, cursive mark. Below it is a stamp with the word "ARCH" written vertically and "LIPSIKOS" written horizontally across it.