



Madrid, 31 de octubre de 2023

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A., (la “Sociedad” o “MATRITENSE”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados Financieros Individuales Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Grado de cumplimiento de las previsiones y formulación de nuevas previsiones del ejercicio 2023

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.matritenserealestatesocimi.com)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez
Secretario Consejero del Consejo de Administración



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES COMPENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023:

- Balances intermedios al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedias correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
- Estados de cambios en el patrimonio neto intermedios correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
- Estados de flujos de efectivo intermedios correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
- Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.**, por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.** (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas a los estados financieros, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son los 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 adjuntas), y, en particular, con los principios y criterios 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 realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la Sociedad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable 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 que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

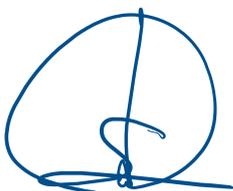
Conclusión

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 los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período 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 sobre este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **Matritense Real Estate SOCIMI, S.A.**, en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

BDO Auditores, S.L.P.



Francisco J. Giménez Soler

30 de octubre de 2023



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas a la memoria	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		36.977.931,36	38.980.960,17
Inmovilizado intangible	Nota 5	4.787.623,55	5.160.245,67
Fondo de comercio		4.787.623,55	5.160.245,67
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	32.017.301,42	33.664.858,11
Inversiones en terrenos y bienes naturales		22.412.747,15	24.231.392,03
Inversiones en construcciones		9.604.554,27	9.433.466,08
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	173.006,39	155.856,39
Otros activos financieros		173.006,39	155.856,39
ACTIVO CORRIENTE		5.269.455,35	4.853.029,90
Existencias		10.545,37	4.870,96
Anticipos a proveedores		10.545,37	4.870,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		467.351,83	209.944,30
Cientes por ventas y Prestaciones de servicios.	Nota 7	20.810,80	34.629,47
Deudores varios	Nota 7	(663,88)	(20,43)
Activos por impuesto corriente	Nota 11	173.869,99	158.710,09
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 11	273.334,92	16.625,17
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7	100.000,00	100.000,00
Otros activos financieros		100.000,00	100.000,00
Periodificaciones		-	6.168,02
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	4.691.558,15	4.532.046,62
Tesorería		4.691.558,15	4.532.046,62
TOTAL ACTIVO		42.247.386,71	43.833.990,07

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance intermedio, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la memoria	30/06/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		12.984.284,93	14.644.246,70
Fondos propios		12.984.284,93	14.644.246,70
Capital	Nota 8	18.450.993,47	20.275.817,00
Capital escriturado		18.450.993,47	20.275.817,00
Prima de emisión	Nota 8	210.930,00	210.930,00
Reservas	Nota 8	(2.313.381,91)	(2.313.381,91)
Otras Reservas		(2.313.381,91)	(2.313.381,91)
Acciones en patrimonio neto propias		(100.000,00)	(100.000,00)
Resultados de ejercicios anteriores		(3.429.118,39)	(1.627.653,29)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.429.118,39)	(1.627.653,29)
Resultado del ejercicio		164.861,76	(1.801.465,10)
PASIVO NO CORRIENTE		26.373.699,15	27.887.439,81
Deudas a largo plazo	Nota 9	19.776.666,41	21.216.168,12
Deudas con entidades de crédito		19.507.225,02	20.929.762,00
Otros pasivos financieros		269.441,39	286.406,12
Pasivos por impuesto diferido	Nota 11	6.597.032,74	6.671.271,69
PASIVO CORRIENTE		2.889.402,63	1.302.303,56
Deudas a corto plazo	Nota 9	2.348.551,29	43.391,20
Deudas con entidades de crédito		90.676,98	-
Otros pasivos financieros		2.257.874,31	43.391,20
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	330.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		540.851,34	928.912,36
Proveedores	Nota 9	172.572,02	526.349,30
Acreedores varios	Nota 9	46.958,92	134.795,30
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 9	(1.744,40)	(1.044,95)
Pasivo por impuesto corriente	Nota 11	307.604,69	236.604,44
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	7.483,13	8.884,82
Anticipos de clientes		7.976,98	23.323,45
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		42.247.386,71	43.833.990,07

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance intermedio, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia correspondiente al período de 6 meses del 01 de enero al 30 de junio de 2023 (Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2023	30/06/2022
1. Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13	883.857,11	767.648,77
<i>Ventas netas</i>		-	(12.558,66)
<i>Prestaciones de servicios</i>		883.857,11	780.207,43
4. Aprovisionamientos		-	(1.038,90)
5. Otros ingresos de explotación		-	-
6. Gastos de personal	Nota 13	(127.384,87)	(82.885,23)
<i>Sueldos, salarios y asimilados</i>		(61.441,72)	(65.115,88)
<i>Indemnizaciones</i>		(48.500,00)	-
<i>Cargas sociales</i>		(17.443,15)	(17.769,35)
7. Otros gastos de explotación	Nota 13	(683.124,32)	(591.988,12)
<i>Servicios exteriores</i>		(624.172,25)	(482.803,61)
<i>Tributos</i>		(42.464,54)	(87.446,47)
<i>Pérdidas, deterioro y variación de prov. Op. Com.</i>		(16.487,53)	(21.738,04)
8. Amort. del inmovilizado	Notas 5 y 6	(483.483,53)	(556.248,89)
Resultados excepcionales		(147.230,38)	(4.713,97)
11. Deterioro y result. por enajenac. de inmov.	Nota 6	1.307.520,13	(118.168,00)
<i>Resultados por enajenaciones y otras</i>		1.307.520,13	(118.168,00)
[A] RESULT. DE EXPLOT. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]		750.154,14	(586.980,29)
13. Ingresos financieros	Nota 13	500,00	
14. Gastos financieros		(585.792,38)	(153.544,85)
<i>Por deudas con terceros</i>		(585.792,38)	(153.544,85)
[B] RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)]		(585.292,38)	(153.544,85)
[C] RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)]		164.861,76	(740.525,14)
[Impuesto sobre beneficios]	Nota 12	-	-
[D] RESULTADO DEL EJERCICIO]		164.861,76	(740.525,14)

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Balance intermedio, el Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio, el Estado de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, adjuntas, que constan de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30/06/2023	30/06/2022 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	164.861,76	(740.525,14)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	164.861,76	(740.525,14)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	20.275.817,00	210.930,00	-2.313.381,91	-	-148.787,58	-1.478.865,71	16.545.711,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-740.525,14	-740.525,14
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-1.478.865,71	1.478.865,71	-
B) SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	20.275.817,00	210.930,00	-2.313.381,91	-	-1.627.653,29	-740.525,14	15.805.186,66
							-740.525,14
A) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	20.275.817,00	210.930,00	-2.313.381,91	100.000,00	-1.627.653,29	-1.801.465,10	14.644.246,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	164.861,76	164.861,76
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-1.824.823,53	-	-	-	-	-	-1.824.823,53
3. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-1.801.465,10	1.801.465,10	-
B) SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023	18.450.993,47	210.930,00	-2.313.381,91	100.000,00	-3.429.118,39	164.861,76	12.984.284,93

(*) Cifras no auditadas ni revisadas

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio, el Balance intermedio, la Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia el Estado de Flujos de Efectivo intermedio adjuntos y las notas explicativas a los estados financieros intermedios, adjuntas, que constan de 19 Notas.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Sociedad: MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	F. Desde: 01/01/2023	F. Desde: 01/01/2022
	F. Hasta: 30/06/2023	F. Hasta: 30/06/2022
	2023 (Período)	2022 (Período Anterior)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE EXPLOTACION	(1.380.687,35)	(21.961,98)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	164.861,76	(740.525,14)
2. Ajustes del resultado	(247.744,22)	709.793,74
a) Amortización del inmovilizado	483.483,53	556.248,89
b) Correcciones valorativas por deterioro	(9.000,00)	-
e) Result. por bajas y enajenación de inmov.	(1.307.520,13)	-
g) Ingresos financieros	(500,00)	-
h) Gastos financieros	585.792,38	153.544,85
3. Cambios en el capital corriente	(735.863,89)	13.672,08
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(263.081,94)	8.574,11
c) Otros activos corrientes	(10.481,98)	(5.297,27)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(388.061,02)	8.113,10
e) Otros pasivos corrientes	-	12.440,86
f) Otros activos y pasivos no corrientes	(74.238,95)	(10.158,72)
4. Otros flujos de efectivo de las act. de expl.	(561.941,00)	(4.902,66)
a) Pagos de intereses	(561.941,00)	(4.902,66)
5. Flujos de efectivo de act. de expl. (1+2+3+4)	(1.380.687,35)	(21.961,98)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE INVERSION	2.853.215,41	192.438,97
6. Pagos por inversiones	(770.784,59)	(157.561,03)
d) Inversiones inmobiliarias	(770.784,59)	(157.561,03)
7. Cobros por desinversiones	3.624.000,00	350.000,00
c) Inmovilizado material	3.624.000,00	350.000,00
8. Flujos de efectivo de act. de inversión (7-6)	2.853.215,41	192.438,97
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE FINANCIACION	(1.313.016,53)	(150.000,00)
9.. Emisión de deuda	348.843,37	-
c) Otras deudas	348.843,37	-
6. Devolución y amortización de:	(1.661.860,00)	(150.000,00)
a) Con entidades financieras	(1.331.860,00)	(150.000,00)
b) Con socios y empresas del grupo	(330.000,00)	-
12. Flujos efectivo act. financiación (±9±10-11)	(1.313.016,53)	(150.000,00)
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIV.	159.511,53	20.476,99
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.532.046,62	622.685,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.691.558,15	643.162,51

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Estado de Flujos de Efectivo, el Balance intermedio, la Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, Estado de Cambios en el Patrimonio neto intermedio adjuntos y las notas explicativas a los estados financieros intermedios, adjuntas, que constan de 19 Notas.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE 6 MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y domicilio social

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. se constituyó mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 2020, bajo la denominación Arenque Triple Cero S.L. Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Sagasta número 15 6º izquierda y tiene duración indefinida.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517,00 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones 7, S.L.).

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

Con fecha 13 de mayo de 2021 se elevó a público, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima y donde además cambió su denominación a la denominación actual.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense S.L. (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate, S.A. como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.L. El acuerdo de fusión se ha presentado para inscripción en el Registro Mercantil con fecha 23 de febrero de 2022 y esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en la Nota 10 de las presentas cuentas anuales.

Inmobiliaria Matritense S.L. (denominada en su origen Delfines 7 Inversiones, S.L.) (sociedad absorbida) se constituyó con fecha, 19 de julio de 2016, mediante escritura de constitución, con un capital social de 100.000 euros.

El 22 de noviembre de 2018 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las Sociedades INMOBILIARIA RENTA HOGAR, S.A. y RENTA EN PROPIEDAD, S.A. por parte de Inmobiliaria Matritense S.A., traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas con la consiguiente liquidación sin disolución de dichas sociedades absorbidas. Dicha operación fue inscrita en el Registro Mercantil en el mes de marzo de 2019. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2019 de Inmobiliaria Matritense, S.A.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

El 29 de mayo de 2020, los socios de Inmobiliaria Matritense S.L. aportaron sus participaciones en Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines 7 Inversiones, S.L.) a la sociedad Arenque Triple Cero S.L. a través de una ampliación de capital no dineraria, a cambio de sus participaciones en Inmobiliaria Matritense S.L. recibieron participaciones en Arenque Triple Cero S.L., quedando como socio único de Inmobiliaria Matritense S.L. la sociedad Arenque Triple Cero S.L.

En la misma fecha, Arenque Triple Cero S.L. asumió una ampliación de capital dineraria en Inmobiliaria Matritense S.L. por importe de 15.000.000 de euros, la citada ampliación no llevó aparejada prima de ascunción. El capital resultante tras la ampliación fue de 16.357.784 euros, representado por 16.357.784 participaciones sociales de un euro cada una.

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Delfines 7 Inversiones S.L. aprobó la fusión por absorción de la mercantil íntegramente participada Inmobiliaria Matritense, S.A. por parte de la Sociedad, traspasándose a la sociedad absorbente en bloque la totalidad del patrimonio neto de la sociedad absorbida con la consiguiente liquidación sin disolución de dicha sociedad absorbida.

En fecha 3 de agosto de 2020 se eleva a público escritura de fusión por absorción entre las sociedades Delfines 7 Inversiones, S.L. (como sociedad absorbente) e Inmobiliaria Matritense, S.A. (sociedad absorbida). La operación de fusión de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente se realiza con extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Los efectos relevantes de dicha fusión se explican en las cuentas anuales de 2020 de Inmobiliaria Matritense, S.L.

Con fecha 06 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 1.824.823,53 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 18.450.993,47 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 06 de septiembre de 2023.

b) Actividad

Constituye su objeto social:

a.- La tenencia, gestión, compra y venta de acciones o participaciones de otras sociedades tanto españolas como extranjeras, la gestión de marcas, explotación de franquicias y otros activos inmateriales.

b.- La intermediación inmobiliaria en el más amplio sentido, la promoción, explotación e intervención inmobiliaria en todas sus manifestaciones, compraventa, arriendo y explotación en general de fincas en nombre propio y ajeno; la construcción y promoción, de todo tipo de construcciones, así como todo tipo de actividades preliminares, subsiguientes y complementarias a las anteriores. la compraventa, permuta, administración, gestión explotación, bien directamente o en arrendamiento, de todo tipo de bienes inmuebles sean rústicos o urbanos, y patrimonios.

Se exceptúan aquellas actividades propias de las Sociedades de Inversión Colectiva o que estén sujetas a requisitos especiales por la legislación sobre el Mercado de Valores.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6420.

A su vez, la Sociedad es controlada por Kitty Hawk Capital Partners V LP, domiciliada en Jersey.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de los Estados Financieros Intermedios están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se 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 las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los Estados Financieros Intermedios con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 02 de agosto de 2022 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en la BME Growth.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al 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.

El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

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, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
2. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.
3. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A».

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.

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

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



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

A 30 de junio de 2023, la sociedad se encuentra incorporada al BME Growth.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Los Estados Financieros Intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021.
- 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.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación con la información a desglosar en las notas de los estados financieros intermedios.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La preparación de los presentes estados financieros intermedios obedece al cumplimiento de información a suministrar bajo la Circular 3/2020 del BME Growth.

La Sociedad realizó un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del 12 de enero de 2021, en el que se publicó el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del período terminado el 31 de diciembre de 2021. Debido a su negocio, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido en dicha normativa.

2.2. IMAGEN FIEL

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2023, así como de los flujos de efectivo. Estos Estados Financieros Intermedios han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado los 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.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

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

- Evaluación del principio en empresa en funcionamiento (Nota 2.7).
- La vida útil del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias (notas 4.1 y 4.2).
- La evaluación de posibles pérdidas del fondo de comercio (nota 4.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (nota 4.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El órgano 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 órgano 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.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 4.2).

Deterioro de activos financieros

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Incentivos al arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. La Sociedad calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, las correspondientes al ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022. Para el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del período terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022.

2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No ha habido cambios en criterios contables durante el ejercicio que hayan comportado cambios significativos en la valoración o presentación de las partidas que comprenden los distintos estados de los estados financieros intermedios.

2.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

No se han producido hechos significativos que afecten a la capacidad de evaluación de estos estados financieros intermedios ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El fondo de maniobra que presenta la sociedad a 30 de junio de 2023 es positivo, ascendiendo a 2.380.052,72 euros.

A pesar de que la sociedad viene generando pérdidas recurrentes, los administradores de la sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, teniendo en cuenta el plan de negocio aprobado por los administradores, el cual no genera dudas sobre la capacidad de atender los pasivos, la existencia de fondo de maniobra positivo indicada anteriormente y el hecho de que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es muy superior al importe de los pasivos comprometidos; motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

Los estados financieros intermedios han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan poner de manifiesto dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando con normalidad en el futuro.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

2.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

2.9. VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

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

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



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

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

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

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

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

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

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

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

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



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

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

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

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

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

3. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

3.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 164.861,76 euros, no procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

3.2. LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

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

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

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



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. FONDO DE COMERCIO

Este epígrafe del balance de situación recoge el valor del fondo de comercio puesto de manifiesto en la combinación de negocios que supuso la adquisición del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Matritense S.A. por la entidad Inmobiliaria Matritense, S.L. (anteriormente denominada Delfines Inversiones, S.L.) ambas integradas hoy en Matritense Real Estate S.A.

El fondo de comercio se reconoció a su coste de adquisición determinado este como el exceso en la fecha de la combinación de negocios, del coste de la combinación y los pasivos asumidos sobre el valor de los activos identificables que no resulta asignable a activos concretos.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

4.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

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

La empresa registra el oportuno deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, los cuales están incluidas en el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración" publicada en noviembre de 2017.

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades los métodos empleados son Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Método de Capitalización de Rentas.

4.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

Activos Financieros a coste Amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Valoración inicial

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Valoración posterior

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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

Reclasificación de Activos Financieros

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios señalados previamente. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

A estos efectos, no son reclasificaciones los cambios derivados de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un elemento que anteriormente era un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero haya dejado de cumplir los requisitos para ser considerado como tal.
- b) Cuando un elemento pase a ser un instrumento de cobertura designado y eficaz en una cobertura de flujos de efectivo o en una cobertura de la inversión neta en un negocio extranjero.

La reclasificación efectuada conforme al párrafo anterior se realizará de forma prospectiva desde la fecha de reclasificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- 1) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

- 2) Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.
- 3) Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y al contrario.
- 4) Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

Baja de Activos Financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad unilateral del cesionario para transmitir dicho activo, íntegramente y sin imponer condiciones, a un tercero no vinculado. Si la sociedad cedente mantuviese el control del activo, continuará reconociéndolo por el importe al que la Sociedad esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconocerá un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Los criterios anteriores también se aplicarán en las transferencias de un grupo de activos financieros o de parte del mismo.

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

Baja de Pasivos Financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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.

Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Fianzas Entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento, conforme a lo señalado en la norma sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, o durante el periodo en el que se preste el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

4.4. EXISTENCIAS

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, según el método precio medio ponderado.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa alguna siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando procede realizar corrección valorativa para materias primas y otras materias consumibles, se toma como valor neto realizable el precio de reposición de las mismas.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La Dirección de la Sociedad considera que no es necesaria provisión alguna por este concepto, ya que la totalidad de las existencias al 30/06/2023 son realizables.

4.5. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen GENERAL

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos constituyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de septiembre de 2020, y con efectos a partir del 1 de enero de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2020 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.6. INGRESOS Y GASTOS

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se prestan los servicios comprometidos

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

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

1. Identificar el contrato o contratos con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
2. Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
3. Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
5. Reconocer el ingreso por actividades ordinarias a medida que la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cumplimiento de la obligación en un momento determinado

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En los casos que existan contraprestaciones variables, la Sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

4.7. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

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

4.8. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

La Sociedad, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

En el caso de la combinación de negocios de sociedades del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en los Estados Financieros Intermedios consolidadas del grupo, siendo éstas las correspondientes a las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante es española. Cuando las citadas cuentas no se formulen se toman los valores existentes antes de realizar la operación en los Estados Financieros Intermedios individuales de la sociedad aportante.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

La diferencia entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida y el importe correspondiente al capital y prima de emisión emitido por la sociedad absorbente se contabiliza en una partida de reservas.

La fecha de efectos contables en fusiones o escisiones con empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la incorporación al Grupo de las sociedades que intervienen en la operación.

El exceso, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso.

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso la empresa evalúa nuevamente si ha identificado y valorado correctamente tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación. Si en el proceso de verificación y evaluación surgen activos de carácter contingente o elementos de inmovilizado intangible para los que no exista un mercado activo, éstos no son objeto de reconocimiento con el límite de la diferencia negativa anteriormente.

4.9. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO

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

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo intermedio, se ha considerado como “Efectivo y otros medios líquidos equivalentes” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.10. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio han sido los siguientes:

Descripción	Saldo al 01/01/2023	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2023
Fondo de Comercio	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
Coste	7.452.442,37	-	-	7.452.442,37
Amortización acumulada fondo de comercio	(2.292.196,70)	(372.622,12)	-	(2.664.818,82)
Amortización acumulada	(2.292.196,70)	(372.622,12)	-	(2.664.818,82)
Valor Neto Contable	5.160.245,67	(372.622,12)	-	4.787.623,55

El fondo de comercio surge de la aportación del 100% de las participaciones sociales de Inmobiliaria Matritense S.L. en Arenque Triple Cero S.L., por la diferencia del precio pagado en el momento de la adquisición por parte de Delfines 7 Inversiones S.L. de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.A., propietaria original de todos los inmuebles de los que actualmente es propietaria Matritense Real Estate Socimi, S.A. y el valor razonable de los activos y pasivos de las Sociedades en el momento de adquisición.

El fondo de comercio se amortiza a 10 años y su valor se revisa anualmente para analizar posibles deterioros de valor registrándose en el balance a su valor de coste menos la amortización acumulada y en su caso los deterioros.

Deterioro de valor del fondo de comercio de fusión

La sociedad ha tenido en cuenta si ha habido alguna evidencia de deterioro de valor del fondo de comercio, considerando los rendimientos económicos futuros como estimaciones contrastables y objetivas que pudieran poner de manifiesto dicha evidencias.

De acuerdo con las estimaciones de las que disponen los administradores de la Sociedad, se considera recuperable el valor neto del fondo de comercio registrado a 30/06/2023.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos en el ejercicio 2023 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance intermedio han sido los siguientes:

	Saldo al 31.12.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 30.06.2023
Terrenos	24.231.392,03		(1.818.644,88)	-	22.412.747,15
Construcciones	10.326.922,60	786.311,24	(580.881,77)	-	10.532.352,07
Coste	34.558.314,63	786.311,24	(2.399.526,65)	-	32.945.099,22
Amortización de Construcciones	(884.456,52)	(110.861,41)	67.520,13	-	(927.797,80)
Amortización	(872.849,42)	(110.861,41)	67.520,13	-	(927.797,80)
Deterioro	(9.000,00)	-	9.000,00	-	-
Deterioro	(9.000,00)	-	9.000,00	-	-
Valor neto contable	33.664.858,11	675.449,83	(2.323.006,52)	-	32.017.301,42



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

En cuanto a la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone a 30/06/2023, la totalidad de las mismas comprende activos inmobiliarios, en su mayoría edificios enteros, ofrecidos en alquiler.

Periódicamente la sociedad solicita una tasación de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente para que realice una valoración de los inmuebles según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Si el valor es inferior al neto contable se registra un deterioro por la diferencia, que revertirá cuando el valor determinado por el experto supere al valor neto corregido por deterioro en su caso.

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 corresponden con obras de reformas realizadas sobre diversos activos de la sociedad. Y las bajas corresponden a la venta de los activos de Parque Éboli y República Argentina nº 7. La sociedad ha registrado un beneficio por la venta de los activos por importe de 1.307.520,13 euros.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

DETERIOROS DE VALOR

La Sociedad ha realizado valoraciones de toda su cartera inmobiliaria con fecha 30/06/2023. Como resultado de tales valoraciones, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a dicha fecha.

6.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 883.857,11 euros en el ejercicio 2023 hasta el 30/06/2023.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30/06/2023 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	30/06/2023
Hasta un año	1.440.000,00
Entre uno y cinco años	5.580.000,00
Más de cinco años	-
TOTAL	7.020.000,00

6.2. OTRA INFORMACIÓN

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman:

A 30/06/2023, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 37.647.000 euros.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles de la Sociedad o Market value, es de 37.647.000 - euros sin IVA.
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - – Estándares profesionales. Incorporando los Estándares Internacionales de Valoración” publicada en noviembre de 2019 .
- Savills Aguirre Newman cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Newman, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.
- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 7.2)	173.006,39	155.856,39	173.006,39	155.856,39
Total	173.006,39	155.856,39	173.006,39	155.856,39

El importe corresponde a las fianzas recibidas de los contratos de arrendamiento de los inmuebles.

El detalle de activos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 7.1)	4.691.558,15	4.532.046,62	4.692.638,15	4.532.046,62
Activos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)	130.692,29	139.480,00	130.692,29	139.480,00
Total	4.822.250,44	4.671.526,62	4.822.250,44	4.671.526,62

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 respectivamente es la siguiente:

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
	30/06/2023	31/12/2022
Caja	0,00	0,00
Cuentas Corrientes	4.691.558,15	4.532.046,62
Total	4.691.558,15	4.532.046,62

7.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 respectivamente es la siguiente:

	Saldo a 30/06/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Cientes terceros	-	20.810,80	-	34.609,04
Deudores varios	-	(663,88)	-	-
Anticipos a proveedores	-	10.545,37	-	4.870,96
Total créditos por operaciones comerciales	-	30.692,29	-	39.480,00
Créditos por operaciones no comerciales				
Depósitos y fianzas	173.006,39	100.000,00	155.856,39	100.000,00
Total créditos por operaciones no comerciales	173.006,39	100.000,00	155.856,39	100.000,00
Total	173.006,39	130.692,29	155.856,39	139.480,00

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

	2023
Saldo inicial	(31.268,28)
Dotaciones	-
Reversiones	-
Saldo final	(31.268,28)

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

Depósitos y fianzas

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo se registran fianzas que se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento, con lo que el vencimiento de las mismas está asociada al vencimiento de los correspondientes contratos.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

El vencimiento de estos activos financieros a largo plazo a 30/06/2023, es como se detalla:

	2023	2024	2025	Resto	Total
Fianzas	-	-	-	173.006,39	173.006,39
	-	-	-	173.006,39	173.006,39

8. FONDOS PROPIOS

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

8.1. CAPITAL

Al 30/06/2023 el capital social es de 18.450.993,47 euros, y está representado por 20.275.817 participaciones sociales, de 0,91 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 18 de marzo de 2020 se constituye la sociedad limitada Arenque Triple Cero, S.L., con un capital social de 3.000,00 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se realizó una ampliación de capital por un importe de 17.617.517 euros, mediante la creación de 17.617.517 participaciones sociales de un euro cada una. Las participaciones sociales emitidas se desembolsaron mediante aportaciones no dinerarias consistentes en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Matritense S.L.

El 23 de diciembre de 2020 se eleva a público una ampliación de capital por compensación de créditos en la cifra de 546.000 euros, la citada ampliación fue suscrita por los socios los acreedores de la sociedad titular del crédito. Tras esta ampliación de capital, el capital social quedó fijado en 18.166.517 euros representado por 18.166.517 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una.

El 13 de mayo de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la creación de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

El 29 de septiembre de 2021 se eleva a público, entre otros acuerdos, una ampliación de capital dineraria en la cifra de 1.054.650 euros mediante la emisión de 1.054.650 acciones de un euro cada una, las cuales llevaron aparejada una prima de emisión de 0,10 euros, lo que hace un total de 105.465 euros.

La sociedad KH V Properties 202 S.a.r.l es titular del 50,76% del capital social, por su parte la sociedad Diagonal 477 SLU posee el 16,50% del capital social de MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Arenque Triple Cero S.L.).

Con fecha 06 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 1.824.823,53 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 18.450.993,47 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 06 de septiembre de 2023.

8.2. PRIMAS DE EMISIÓN O ASUNCIÓN

La prima de emisión a fecha 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 210.930,00 euros.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

8.3. RESERVAS

8.3.1. Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 30/06/2023, la reserva legal no se encuentra dotada.

8.3.2. Reservas voluntarias

Existe una reserva negativa de fusión por importe de 2.313.381,91 euros. En la Nota 10 de la presente Memoria se incluye la información correspondiente a la fusión.

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	19.507.225,02	20.929.762,00	269.441,39	286.406,12	19.776.666,41	21.216.168,12
Total	19.507.225,02	20.929.762,00	269.441,39	286.406,12	19.776.666,41	21.216.168,12

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	90.676,98	-	2.483.637,83	1.056.814,30	2.574.314,81	1.056.814,30
Total	90.676,98	-	2.483.637,83	1.056.814,30	2.574.314,81	1.056.814,30

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

9.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Su detalle a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se indica a continuación:

	Saldo a 30/06/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	172.572,02	-	526.349,30
Acreedores varios	-	46.958,92	-	134.795,30
Anticipos Clientes	-	7.976,98	-	23.323,45
Total saldos por operaciones comerciales	-	227.507,92	-	684.468,05
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	19.507.225,02	90.676,98	20.929.762,00	-
Deudas con partes vinculadas	-	-	-	330.000,00
Otros pasivos financieros	-	2.257.874,31	-	-
Otras deudas				(98.161,00)
Partidas pendientes de aplicación				
Total saldos por operaciones no comerciales	19.507.225,02	2.348.551,29	20.929.762,00	231.839,00
Personal	-	(1.744,40)	-	(1.044,95)
Otros pasivos	269.441,39		286.406,12	141.552,20
TOTAL	19.776.666,41	2.574.314,81	21.216.168,12	1.056.814,30

9.1.1. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 28 de diciembre de 2022, la sociedad realizó una refinanciación de su deuda bancaria. Se amortizó totalmente el crédito mercantil concedido por CaixaBank S.A. en mayo de 2020 por un principal de 16.500.000 euros, y se obtuvo financiación en el Banco Santander S.A., por un importe de 21.500.000 euros y fecha de vencimiento final el 28 de diciembre de 2027.

Las garantías hipotecarias de primer rango de este crédito son los siguientes inmuebles:

1. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 96 de Madrid.
Referencia Catastral: 9869408VK3796H0001YP.
2. Inmueble sito en la calle Blasco de Garay número 98 de Madrid.
Referencia Catastral: 9869409VK3796H0001GP.
3. Inmueble sito en la calle José Espelius número 9 de Madrid.
Referencia Catastral: 7637601VK3773f0001PW.
4. Inmueble sito en la calle San Vicente Ferrer número 53 de Madrid.
Referencia Catastral: 0054405VK4705c0001RH.
5. Inmueble sito en la calle Dos Amigos número 6 de Madrid.
Referencia Catastral: 9853903VK3795D0001IE.

Con fecha 06 de marzo de 2023 se vendió el activo de República Argentina 7, y se realizó una amortización anticipada del préstamo con garantía hipotecaria del Banco Santander, por un importe de 1.331.860,00 euros (ver nota 19), en cumplimiento de las cláusulas del contrato de financiación.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

Además de las garantías hipotecarias, para garantizar el crédito se constituyó una prenda de primer rango con desplazamiento de la posesión sobre las acciones, los arrendamientos, los contratos de seguro y sobre ciertas cuentas corrientes relacionadas con la concesión del crédito para el proyecto de la Sociedad.

La sociedad Matritense Real Estate, S.A. es titular actual de dicho contrato como consecuencia de las operaciones corporativas realizadas que conllevan sucesión universal.

9.1.2. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros hacen referencia a la parte de corto plazo de la financiación, fianzas recibidas, y otros pasivos. Incluye el importe de 1.824.823,53 euros correspondiente al pago pendiente a los accionistas por la reducción de capital supra mencionada. Dicho importe fue íntegramente pagado con posterioridad al 30 de junio de 2023 y previamente a la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios.

9.1.3. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

9.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 30/06/2023 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas financieras:						
Deudas con entidades de crédito	-	181.353,96	181.353,96	273.822,92	19.531.609,16	20.168.140,00
Depósitos y fianzas					269.441,39	269.441,39
Otros pasivos financieros	2.257.874,31					2.257.874,31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						0,00
Proveedores y acreedores	219.530,94					219.530,94
Personal	(1.744,40)					(1.744,40)
Anticipos clientes	7.976,98					7.976,68
Total	2.483.637,83	181.353,96	181.353,96	273.822,92	19.801.050,55	22.921.219,22

9.3. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

El contrato de financiación descrito en la nota 9.1.1 incluye obligaciones de información y de cumplimiento habituales en este tipo de financiaciones. Dichas obligaciones serán exigibles a partir del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

10. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Junta aprobó la operación de fusión por absorción de Inmobiliaria Matritense SL (sociedad absorbida) por parte de Matritense Real Estate, S.A (anteriormente denominada Arenque Triple Cero SL) (sociedad absorbente), quedando por tanto Matritense Real Estate Socimi, S.A como sociedad resultante de la fusión, con la consiguiente disolución sin liquidación de Inmobiliaria Matritense S.A. Esta operación se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de abril de 2022.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

La citada combinación de negocios hace referencia a una operación entre empresas del grupo en la que las empresas intervinientes pertenecen al Grupo, por lo que los elementos constitutivos del negocio se han valorado por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los Estados Financieros Intermedios del Grupo según las Normas para la formulación de los Estados Financieros Intermedios consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio, registrándose la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto por la aplicación de los criterios anteriores en una partida de reservas.

11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

11.1.1. Riesgo de crédito:

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

11.1.2. Riesgo de liquidez:

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

Aun cuando se ha procedido a la reclasificación de la deuda a corto plazo detallada en la nota 9.3, los administradores de la sociedad no consideran que el riesgo de liquidez se pueda materializar por los motivos ya expuestos en otras notas y en especial por las negociaciones que se están llevando a cabo con la entidad financiera.

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

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

11.1.4. Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Una vez transcurridos varios meses del conflicto bélico, la Dirección y los administradores consideran que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

11.2. INFORMACIÓN CUANTITATIVA

11.2.1. Riesgo de crédito

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

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

11.2.2. Riesgo de tipo de interés

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

La deuda financiera contraída con entidades de crédito está sujeta a un tipo de interés que fluctúa en base al EURIBOR a doce meses.

Para mitigar el riesgo derivado de esta fluctuación la Sociedad ha formalizado en fecha 28/12/2022 y por un importe de 16.125.000 euros, una permuta financiera de tipos de interés (o "SWAP").

A fecha de los presentes estados financieros intermedios no se ha registrado variación en el valor razonable de este instrumento de cobertura al no ser esta variación una cuantía significativa.

11.2.3. Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus 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.

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

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	30/06/2023		31/12/2022	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
No Corriente				
Pasivos por impuesto diferido	-	6.597.032,74	-	6.671.271,69
TOTAL	-	6.597.032,74	-	6.671.271,69
Corriente				
Activos por impuesto corriente	173.869,99	-	158.710,09	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	273.334,92	(1.006,83)	16.625,17	9,10
Organismos de la Seguridad Social	-	7.483,13	-	4.671,80
HP por retenciones practicadas	-	(2.350,49)	-	4.203,92
Pasivos por impuesto corriente	-	307.604,69	-	236.604,44
TOTAL	447.204,91	311.730,50	175.335,26	245.489,26

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

12.2. SITUACIÓN FISCAL

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los Estados Financieros Intermedios.

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

Descripción	30/06/2023	31/12/2022
Resultado antes de impuestos	164.861,76	(1.801.465,10)
Ajustes al resultado		430.000,00
Base imponible (resultado fiscal)	164.861,76	430.000,00
Tipo impositivo		
Cuota íntegra	-	107.500,00
Cuota líquida	-	-
Líquido a pagar / (a devolver)	-	-

Respecto a las **Bases Imponibles Negativas** de ejercicios anteriores, tanto de la sociedad Matritense Real Estate Socimi S.A., como de su sociedad absorbida anteriormente denominada "Inmobiliaria Matritense S.L.", los importes de las mismas son los siguientes:

SOCIEDAD	AÑO	IMPORTE
INMOBILIARIA MATRITENSE S.L.	2019	(436.644,53)
MATRITENSE REAL ESTATE SA	2020	(148.787,58)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2021	(1.478.865,71)
MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI SA	2022	(1.801.465,10)

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas es la siguiente:

	Euros	Euros
	30/06/2023	30/06/2022
Prestaciones de servicios	883.857,11	767.648,77

13.2. GASTOS DE PERSONAL

La composición del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	30/06/2023	30/06/2022
Sueldos y salarios	(60.841,72)	(65.115,88)
Indemnizaciones	(48.500,00)	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	(17.443,15)	(17.769,35)
Otros gastos sociales	(600,00)	-

13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de enero a junio de 2023 y 2022:

Descripción	30/06/2023	30/06/2022
Mantenimiento y reparaciones	(36.791,03)	(35.484,24)
Servicios de profesionales independientes	(460.740,81)	(330.366,91)
Primas de seguro	(31.526,82)	(40.221,62)
Servicios bancarios y similares	(838,15)	(4.670,35)
Publicidad	(801,02)	(3.502,57)
Suministros	(74.437,90)	(55.616,24)
Otros servicios	(19.036,52)	(12.941,68)
Otros impuestos	(42.464,54)	(87.446,47)
Pérdida de créditos incobrables	(16.487,53)	(21.738,04)
TOTAL	(683.124,32)	(591.988,12)

13.4. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros al 30/06/2023 ascienden a 585.792,38 euros, y corresponden mayoritariamente a la financiación con la entidad de crédito Banco Santander.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 30/06/2023 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30/06/2023.

Al 30/06/2023 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1. SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

La Sociedad mantiene un contrato de gestión con Bermejo Williamson Real Estate, S.L., sociedad vinculada al compartir administrador, el cual ha representado un gasto en el período de 1 de enero a 30 de junio de 2023 de 196.148,90 euros con IVA incluido (162.106,53 euros neto de IVA).

El saldo acreedor con Bermejo Williamson Real Estate, S.L. a 30 de junio de 2023 es de 99.202,53 euros. Debido a que se emitió una remesa bancaria con fecha 30/06/2023, pero la misma fue firmada en la banca electrónica con posterioridad al cierre del 30/06/2023, dicho saldo se encuentra incluido en la cuenta 5250 de Efectos a pagar.

15.2. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante el período enero a junio de 2023 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 30/06/2023, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad cuenta con cinco empleados, siendo dos de ellos administrativos, y tres porteros o conserjes.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres.

MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	30/06/2023	31/12/2022
Honorarios del auditor de cuentas por prestación de servicios de auditoría:	-	18.000,00
Honorarios del auditor de cuentas por otros servicios distintos:		
a) Servicios exigidos por normativa aplicable:	6.500,00	6.500,00
b) Otros:	-	10.000,00
Total	6.500,00	34.500,00

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2023	2022
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	22
Ratio de operaciones pagadas (importe)	91,2	90,65
Ratio de operaciones pendientes de pago (importe)	8,8	9,35
Número de facturas recibidas	815	1.861
Número de facturas pagadas	785	1.832
Ratio de facturas pagadas (número de facturas)	96	98,44
Ratio de facturas pendientes (número de facturas)	4	1,56
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.052.332,67	2.782.316,04
Total pagos pendientes	150.390,36	287.016,14

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, la presente memoria de la Sociedad presenta la siguiente información en relación con el período 01 de enero a 30 de junio de 2023.

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar del régimen fiscal especial.



MATRITENSE REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios del período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023

2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d), y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.

3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Tipología	Localización	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Viviendas y Garajes	Calle Dos Amigos nº6	01.01.2020	17.508 (RPM 27)	9853903VK3795D0001IE
Viviendas y Locales Comerciales	Calle San Vicente Ferrer nº53	01.01.2020	4.457 (RPM 27)	0054405VK4705C0001RH
Viviendas y Locales Comerciales	Calle Blasco de Garay nº96	01.01.2020	10.848 (RPM 5)	9869408VK3796H0001YP
Viviendas y Garajes	Calle Blasco de Garay nº98	01.01.2020	10.849 (RPM 5)	9869409VK3796H0001GP
Viviendas y Locales Comerciales	Calle José Espelius nº9	01.01.2020	6.993 (RPM 52)	7637601VK3773F0001PW
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.284 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S
Vivienda	Calle Pedro del Campo nº1	01.01.2020	23.286 (RPAIcalá 1)	8421903VK6882S

19. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 06 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó la decisión de reducir el capital social en 1.824.823,53 euros, quedando por tanto el Capital Social en la cifra de 18.450.993,47 euros. Dicha decisión fue elevada a público el día 06 de septiembre de 2023.



Diligencia de formulación

Los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero a 30 DE JUNIO DE 2023, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

En Madrid, a 27 de octubre de 2023.

D. Eduardo Losada Pinedo

D. Edwin Herbert Williamson III

D. Francois Guiraud

D. Sergio Olivares Requena

D^a Hortensia Bermejo Rodriguez

D. Rafael Tous Godia

D. Andrew Petite

Se verifica el grado de cumplimiento de las previsiones que se detalla en el siguiente cuadro:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Euros)	Previsiones 31/12/2023	30/06/2023	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocio	1.720.939,00	883.857,11	51,36%
Gastos de Personal	-137.032,00	-127.384,87	92,96%
Otros Gastos de explotación	-646.600,00	-683.124,32	105,65%
Amortización del inmovilizado	-1.105.793,00	-483.483,53	43,72%
Resultado enajenación inversiones inmobiliarias	0,00	1.307.520,13	n.a
RESULTADO DE EXPLOTACION *	-168.486,00	750.154,14	-445,23%
Gastos financieros	-338.588,00	-585.792,82	173,01%
RESULTADO FINANCIERO	-338.588,00	-585.292,38	172,86%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-507.075,00	164.861,76	-32,51%
Impuestos sobre beneficios	0,00	0,00	n.a
RESULTADO DEL EJERCICIO	-507.075,00	164.861,76	-32,51%

Las desviaciones más importantes corresponden a:

- gastos de explotación: debido a gastos relacionados con la enajenación del activo inmobiliario, gastos relacionados con las garantías de la financiación y al aumento del coste de la energía.
- gastos de personal: debido a demoras en la reestructuración planificada de la plantilla y a gastos de indemnización de la misma.

A la vista de las desviaciones producidas, el Consejo de Administración ha aprobado por unanimidad el 27 de octubre de 2023 las siguientes previsiones utilizando criterios contables comprobables a los empleados en la información financiera histórica. Para su preparación se han tenido en cuenta las condiciones de ocupación y rentas actuales, así como las circunstancias que han propiciado las desviaciones señaladas en el primer semestre.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Euros)	Revisión previsiones Octubre 2023
Importe neto de la cifra de negocio	1.673.651,79
Gastos de Personal	-197.634,87
Otros Gastos de explotación	-1.059.000,00
Amortización del inmovilizado	-870.270,35
Resultado enajenación inversiones inmobiliarias	1.307.520,13
RESULTADO DE EXPLOTACION *	707.036,32
Gastos financieros	-1.145.536,34
RESULTADO FINANCIERO	-1.145.536,34
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-438.500,02
Impuestos sobre beneficios	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	-438.500,02